

SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 12/02/2015 – 07u00

JAARLIJKS PERSBERICHT VAN 01/01/2014 TOT 31/12/2014

- **NETTO COURANT RESULTAAT EUR 15,3 MILJOEN (EUR 1,97 PER AANDEEL)**
 - **GROEI MET 13% TEN OPZICHTE VAN DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR**
- **VOORSTEL TOT UITKERING VAN EEN DIVIDEND VAN EUR 1,97 PER AANDEEL**
- **STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 33% TOT EUR 425 MILJOEN**
 - **TEN OPZICHTE VAN EUR 320 MILJOEN EIND 2013**
- **STIJGING VAN HET NETTO HUURRESULTAAT MET 13% TOT EUR 26,8 MILJOEN**
- **OPERATIONELE MARGE VAN 85,1% OVER HET GANSE JAAR 2014**
- **BEZETTINGSGRAAD VAN 96,6%**
- **GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN OP EERSTE VERVALDATUM VAN 6,3 JAAR**
- **VERDERE VERSTERKING EN DIVERSIFICATIE VAN DE FINANCIERINGSSTRUCTUUR**
- **AMBITIE OM IN 2015 DE KAAP TE RONDEN VAN EUR 500 MILJOEN REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE EN HET NETTO COURANT RESULTAAT TE LATEN STIJGEN MET 20%-25%**

Aalst, 12 februari 2015

Montea (MONT) publiceert vandaag haar financiële jaarresultaten voor de periode van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014.

Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 15,3 miljoen (EUR 1,97 per aandeel), een stijging van 13% in vergelijking met het resultaat van EUR 13,5 miljoen in 2013 (EUR 2,05 per aandeel). Deze stijging van 13% is voornamelijk het gevolg van de stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille met 15% of EUR 2,9 miljoen.
- Voorstel tot dividend van EUR 1,97 per aandeel¹.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 33% tot EUR 425 miljoen. Deze stijging van EUR 44 miljoen in België en EUR 58 miljoen in Nederland is grotendeels het gevolg van investeringen. Deze bestaan in België uit 2 nieuwe ontwikkelingen op De Hulst Willebroek, verhuurd aan Dachser en Neovia, 1 nieuwe ontwikkeling op Brucargo, verhuurd aan Nippon Express, 2 herontwikkelingen op de bestaande sites te Vorst (verhuurd aan Metro) en de site Grimbergen (verhuurd aan Caterpillar Logistics). De investeringen in Nederland betreffen 1 nieuwe ontwikkeling in Oss (verhuurd aan Vos Logistics) en 2 verworven sites (site te Beuningen, verhuurd aan Depa Disposables en site in Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines). Daarnaast is er in Nederland ook nog 1 lopende ontwikkeling in Heerlen (welke zal verhuurd worden aan DocMorris) die, naar alle waarschijnlijkheid zal opgeleverd worden in het 1^{ste} kwartaal van 2015.
- De bezettingsgraad bedraagt 96,6%. Daarenboven bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste breakmogelijkheid 6,3 jaar. Montea overschrijdt hiermee de kaap van 6 jaar.
- De operationele marge bedraagt 85,1%. Door de investeringen in sites met een hogere operationele marge gedurende het jaar 2014 bereikt Montea hiermee de kaap van 85% over het boekjaar 2014.
- In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea in 2014 tevens overgegaan tot een tweede uitgifte van een obligatielening met een nominale waarde van EUR 30 miljoen. Tevens werd per 24 juni 2014 overgegaan tot een succesvolle kapitaalsverhoging van EUR 52,5 miljoen. Zodoende daalt de schuldgraad naar 52,3%, ten opzichte van 52,8% eind 2013.
- Montea heeft de ambitie om in 2015 de reële waarde van de vastgoedportefeuille boven EUR 500 miljoen te laten uitstijgen en het netto courant resultaat te laten stijgen met 20%-25%.

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

Inhoudsopgave

1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2014 in België, Nederland en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2014
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2014
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.7. Transacties met verbonden partijen
- 1.8. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten
- 1.9. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen
- 1.10. Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

2. Toekomstgerichte verklaringen


3. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2014
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2014
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2014
7. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2014
8. Verslag van de commissaris

1. Beheersverslag

1.1. Kerncijfers

		31/12/2014	31/12/2013
		12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille			
Vastgoedportefeuille - Gebouwen			
Aantal sites		41	35
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille			
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	632.818	535.352
Kantoren	M ²	58.248	49.342
Totale oppervlakte	M²	691.066	584.694
Ontwikkelingspotentieel	M ²	149.944	90.500
Waarde van het onroerend vermogen			
Reële waarde (1)	K€	400.916	311.936
Investeringswaarde (2)	K€	418.729	324.815
Bezettingsgraad			
Bezettingsgraad (3)	%	96,60%	94,85%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen			
Reële waarde (1)	K€	7.527	7.590
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen			
Reële waarde (1)	K€	16.295	
Geconsolideerde resultaten			
Netto courant resultaat			
Netto huurresultaat	K€	26.819	23.659
Operationeel resultaat (4)	K€	22.821	19.892
Operationele marge (5)	%	85,09%	84,08%
Financieel resultaat	K€	-7.226	-6.206
Netto courant resultaat (6)	K€	15.271	13.494
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (12)		7.781.658	6.587.896
Netto courant resultaat / aandeel	€	1,97	2,05
Niet courant resultaat			
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€	1.632	-3.022
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€	-10.796	5.497
Netto resultaat	K€	6.107	15.969
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode		7.781.658	6.587.896
Netto resultaat / aandeel	€	0,78	2,42
Geconsolideerde balans			
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€	182.056	138.869
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	237.332	179.472
Balanstotaal	K€	453.867	339.797
Schuldratio (9)	%	52,29%	52,82%
Net Actief / aandeel	€	20,80	20,39
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€	23,61	22,43
Beurskoers (10)	€	34,39	31,65
Premie / (discount)	%	45,66%	41,13%

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

1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2014 in België, Nederland en Frankrijk

1.2.1. Netto courant resultaat² bedraagt EUR 15,3 miljoen (EUR 1,97 per aandeel), een groei van 13% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

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

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

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 2,9 miljoen (+ 15%):
 - het netto huurresultaat steeg met EUR 3,2 miljoen (+13%), grotendeels bepaald door de volledige jaarlijkse inkomsten van de investeringen in het vorige boekjaar en de inkomsten van de nieuwe investeringen in het boekjaar 2014;
 - de hogere stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. het netto huurresultaat (+14%) heeft voornamelijk te maken met de lagere gemiddelde leegstand in het jaar 2014;
 - rekening houdend met de algemene kosten van de vennootschap bedraagt de operationele marge 85,1%, een stijging met een vol procentpunt ten opzichte van 2013.
- de toename van het netto negatief financieel resultaat met EUR 1 miljoen (+16%):
 - de gemiddelde financiële schuldenlast³ steeg met 31% (EUR 55 miljoen) terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 16%. Als gevolg daalde de gemiddelde financiële last tot 3,8%;
 - op het einde van het boekjaar bedraagt de financiële last 3,4%⁴.

1.2.2. Huuractiviteit tijdens het jaar 2014

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

➤ 19 februari 2014 – Ondertekening van nieuwe huurovereenkomst met Caterpillar Services Europe voor de site te Grimbergen (BE)⁵

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

² Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIV van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

³ De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de obligatielening en de leasingschulden. Bij de gemiddelde financiële schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten. De gemiddelde financiële kost is de volledige financiële cash kost (zonder rekening te houden met de variaties in de indekkingsinstrumenten) t.o.v. deze gemiddelde financiële schuld.

⁴ Dit betreft de financiële kost op het einde van het boekjaar 2014, rekening houdend met de stand van de financiële schuldenlast op het einde van het boekjaar en rekening houdend met de thans geldende interestvoeten.

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/02/2014 of www.montea.com.

➤ **17 maart 2014 – Ondertekening lange-termijn huurovereenkomst met Essentra Components in Roissy-en-France (FR)** ⁶

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

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

➤ **6 november 2014 – Ondertekening van 2 nieuwe huurovereenkomsten op bestaande sites** ⁷

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

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

➤ **Bezettingsgraad van 96,6%** ⁸ – **Gemiddelde looptijd van de contracten van 6,3 jaar (tot de eerstvolgende breakdatum)**

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

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

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

⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/02/2014 of www.montea.com.

⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 06/11/2014 of www.montea.com.

⁸ De bezettingsgraad is gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

1.2.3. Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2014

➤ **7 februari 2014 – Aankoop van een ca. 19.500 m² logistiek distributiecentrum in Waddinxveen (NL)**⁹

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



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

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 7,5%, hetzij een investeringswaarde van EUR 12,7 miljoen.

➤ **25 februari 2014 – Aankoop site in Puurs, Schoonmansveld 28 (België)**¹⁰

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



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 28

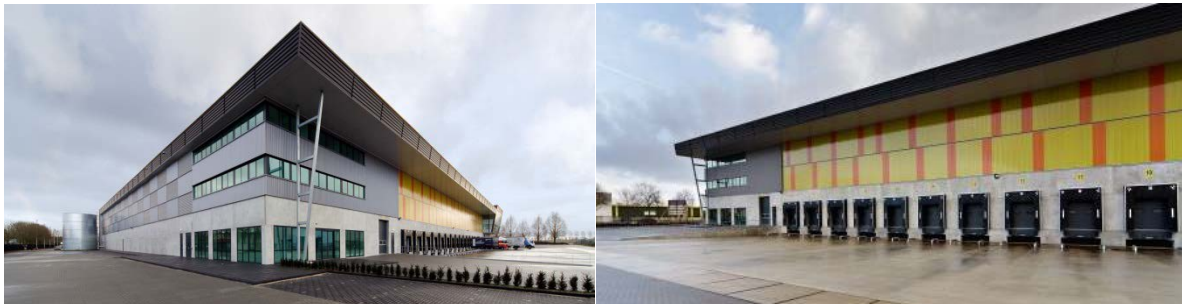
⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 of www.montea.com.

¹⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of www.montea.com.

Montea ontvangt een huurgarantie van 9 maanden (tot 24/11/2014) en investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen.

➤ **2 september 2014 - Sale and Rent Back met Depa Disposables B.V. voor logistiek distributiecentrum van ca. 17.900 m² te Beuningen (NL)**¹¹

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



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

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van +/- 7,60%, hetzij een investeringswaarde van EUR 13,5 miljoen.

➤ **17 december 2014 – Verwerving van een logistiek distributiecentrum van ca. 22.400 m² te 's-Heerenberg (NL)**¹²

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



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

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 20,4 miljoen en zal een bijkomende huur van EUR 1,45 miljoen per jaar genereren.

¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 2/09/2014 of www.montea.com.

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

1.2.4. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2014

➤ **7 februari 2014 – Build-to-suit project van ca. 9.100 m² voor Dachser in Willebroek (BE)**¹³

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



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

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 13,1 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,5% een bijkomende huur van net geen EUR 1 miljoen per jaar genereren.

➤ **7 februari 2014 – Build-to-suit project van ca. 3.500 m² voor Metro in Vorst (BE)**¹⁴

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



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

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 6,9 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,6% een bijkomende huur van EUR 0,5 miljoen per jaar genereren.

¹³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 en van 04/11/2014 of www.montea.com.

¹⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 en van 04/11/2014 of www.montea.com.

➤ **7 februari 2014 – Duurzaam build-to-suit project van ca. 25.600 m² op bedrijventerrein te Oss (NL)**¹⁵

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



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

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 12,9 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,9% een bijkomende huur van EUR 1,01 miljoen per jaar genereren.

➤ **19 februari 2014 – Herontwikkeling voor de site te Grimbergen (BE)**¹⁶

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



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

¹⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 en van 04/11/2014 of www.montea.com.

¹⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/02/2014 of www.montea.com.

➤ **13 mei 2014 – Build-to-suit project van ca 19.500 m² voor Neovia Logistics Services Belgium in Willebroek (BE)**¹⁷

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



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

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 13,3 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van ongeveer 8,1%, een bijkomende huur van EUR 1,1 miljoen per jaar genereren.

➤ **26 juni 2014 – Partnershipovereenkomst met Movianto voor ontwikkeling van nieuw build-to-suit distributie-centrum op een terrein van ca. 46.000 m² in Aalst (BE)**¹⁸

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



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

¹⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/05/2014 of www.montea.com.

¹⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/06/2014 of www.montea.com.

➤ **2 september 2014 – Build-to-suit project van ca. 14.800 m² voor DocMorris op bedrijventerrein in Heerlen (NL)**¹⁹

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



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

Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering (naar verwachting tegen het eerste kwartaal van 2015), onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, aan een netto aanvangsrendement van ± 7,33%.

➤ **2 september 2014 – Build-to-suit project van ca. 6.000 m² voor Nippon Express op Brucargo in Zaventem (BE)**²⁰

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



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

Montea heeft dit pand verworven bij de oplevering, op basis van een netto aanvangsrendement van ca. 7,70%.

¹⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 02/09/2014 of www.montea.com.

²⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 02/09/2014 en van 4/11/2014 of www.montea.com.

➤ **2 september 2014 – Partnershipovereenkomst met Beherman Invest voor ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 46.000 m² te Bornem²¹**

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



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

➤ **3 december 2014 – Montea sluit partnership met Panafrance in Frankrijk²²**

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



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

²¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 02/09/2014 of www.montea.com.

²² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/12/2014 of www.montea.com.

➤ **3 december 2014 – Aankoop terrein van 22.000 m² in Tilloy-lez-Cambrai (FR)** ²³

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



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

➤ **17 december 2014 – Partnershipovereenkomst met Heembouw voor ontwikkeling van “LogistiekPark A12” van 120.000 m² in Waddinxveen (NL)** ²⁴

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



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

²³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/12/2014 of www.montea.com.

²⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/12/2014 of www.montea.com.

1.2.5. Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2014

Tijdens het jaar 2014 werden volgende desinvesteringen verwezenlijkt:

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

Op 25/02/2014 heeft Montea de aankoop gefinaliseerd van de site Puurs. Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m² en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m² en een kantoorruimte van 1.600 m². Montea verwierf dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen.



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

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

1.2.6. Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

➤ **28 mei 2014 - Succesvolle private plaatsing van EUR 30 miljoen**²⁵

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

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

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

²⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/05/2014 of www.montea.com.

Deze kapitaalverhoging werd op 24 juni 2014 succesvol onderschreven voor een bedrag van EUR 52.526.232²⁶ en de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen, tegen een uitgifteprijs van EUR 27 per nieuw aandeel. Het totale kapitaal van Montea bedraagt EUR 178.414.971,96 op 24 juni 2014 en wordt voortaan vertegenwoordigd door 8.754.378 aandelen welke genoteerd zijn op zowel Euronext Brussel als Euronext Parijs. Van de in totaal 8.754.378 aandelen heeft Montea 23.346 eigen aandelen in bezit in het kader van een optieplan.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de algemene vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de wettelijke drempel van 5% of een meervoud van 5% (transparantiereglementering). Montea heeft een bijkomende statutaire drempel van 3% inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

Per 30 juni 2014 gebruikte Montea een groot gedeelte van de netto opbrengsten van deze kapitaalverhoging voor de aflossing van haar bankschulden. Vandaar dat de schuldgraad per 30 juni 2014 45,3% bedraagt. Gedurende de 2^{de} jaarhelft van 2014 en 2015 zal Montea deze niet-opgenomen kredietlijnen gebruiken om de reeds aangekondigde investeringen te financieren. Zodoende bedraagt de geconsolideerde schuldgraad per 31 december 2014 52,3%.

1.2.7. Overgang van vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Montea heeft haar statuut van openbare vastgoedbevak veranderd in dat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Daartoe heeft zij op 22 juli 2014 een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aangevraagd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 22 september 2014 werd Montea door de FSMA erkend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht. Die erkenning ging in op 30 september 2014, zijnde de datum waarop de buitengewone algemene vergadering van Montea heeft ingestemd met het nieuwe statuut.

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

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

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

Op basis van het netto courant resultaat van EUR 15,3 miljoen zal de raad van bestuur van Montea een dividend voorstellen van EUR 1,97 bruto per aandeel²⁷ (EUR 1,4775 netto per aandeel), wat een uitkeringspercentage inhoudt van 100% ten opzichte van het netto courant resultaat. Dit betekent een handhaving van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2013, ondanks de verwatering ten gevolge van de significante kapitaalsverhoging die werd doorgevoerd in 2014.

²⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar persberichten van 2/06/2014, 19/06/2014 en 24/06/2014 of www.montea.com.

²⁷ Op 24 juni 2014 is Montea overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 52,5 miljoen door de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen. Het vooropgestelde dividend van EUR 1,97 per aandeel bestaat uit EUR 1,02 per aandeel voor de eerste jaarhelft (gebaseerd op 6.808.962 aandelen) en EUR 0,95 per aandeel voor de tweede jaarhelft (gebaseerd op 8.754.378 aandelen).

1.2.9. Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2014

➤ **20 mei 2014 – Herbenoeming van één bestuurder**

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


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

Gerard Van Acker diende zijn ontslag in op 30 september 2014 en werd als voorzitter van de raad van bestuur van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea vanaf 1 oktober 2014 opgevolgd door Dirk De Pauw. Dirk De Pauw²⁸ is door de raad van bestuur benoemd tot nieuwe voorzitter van de raad van bestuur van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA. Gezien zijn nauwe betrokkenheid als referentie-aandeelhouder voor de familie De Pauw en zijn actieve rol binnen de organisatie, is zijn benoeming tot voorzitter een evidente keuze voor de bestuurders.

²⁸ De heer Dirk De Pauw oefent zijn mandaat als bestuurder uit via DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw tot 19 mei 2015. Nadien zal de heer Dirk De Pauw zijn mandaat als bestuurder en voorzitter uitoefenen als natuurlijke persoon.

1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2014

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van bedraagt EUR 424,7 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 400,9 miljoen) en lopende ontwikkelingen (EUR 16,3 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,5 miljoen)

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

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met EUR 89 miljoen tot EUR 400,9 miljoen voornamelijk door:**

- België: EUR 44 miljoen bestaande uit:
 - 3 nieuwe ontwikkelingen:
 - 2 op De Hulst (Willebroek) verhuurd aan Dachser en Neovia;
 - 1 op Brucargo (Zaventem) verhuurd aan Nippon.
 - 2 herontwikkelingen op bestaande sites van Montea:
 - Vorst verhuurd aan Metro;
 - Grimbergen verhuurd aan Caterpillar Logistics.
 - Nederland: EUR 42 miljoen bestaande uit:
 - 1 nieuwe ontwikkeling:
 - Oss verhuurd aan Vos Logistics.
 - 2 Sale-and-lease back transacties:
 - Beuningen verhuurd aan Depa Disposables.
 - Waddinxveen verhuurd aan Delta Wines.
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 691.066 m², verspreid over 22 sites in België, 4 sites in Nederland en 15 sites in Frankrijk. De netto stijging van 106.372 m² (ten opzichte van 584.694 m² per 31 december 2013) is voornamelijk toe te schrijven aan de bovenstaande investeringen.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 149.944 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.

- ✓ De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen en desinvesteringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens 2014 gestegen met EUR 5,8 miljoen (2% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille in het begin van het boekjaar), en is voornamelijk het gevolg van een daling van het investeringsrendement met 30 bps in Frankrijk en 25 bps in Nederland.
- ✓ Het netto vastgoedrendement²⁹ op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,18% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,12% op 31/12/2013. Het netto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 7,52%.
- ✓ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 32 miljoen, een stijging van 22% ten opzichte van 31/12/2013, toe te schrijven aan de bijkomende vastgoedbeleggingen in gebouwen.
- ✓ De bezettingsgraad³⁰ bedraagt 96,6%. De leegstand bevindt zich op de site van Herentals (14.600 m²) en Savigny-le-Temple (7.446 m²).

➤ **Lopende ontwikkelingen ter waarde van EUR 16,3 miljoen**

De lopende ontwikkelingen betreffen de reële waarde van de nieuwe ontwikkeling op de Nederlandse site te Heerlen, welke zal verhuurd worden aan DocMorris. Naar alle verwachting zal deze opgeleverd worden in de loop van Q1 2015.

➤ **Reële waarde van de zonnepanelen van EUR 7,5 miljoen**


De reële waarde van de zonnepanelen betreffen 5 zonnepaneelprojecten: één in Wallonië (Heppignies) en 4 in Vlaanderen (Bornem, Herentals, Grimbergen en Puurs).

²⁹ Netto vastgoedrendement wordt berekend als actuele huurinkomsten van verhuurde panden + markthuur van de leegstaande oppervlakte en dit samen ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

³⁰ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m². In deze berekening werd noch in de teller, noch in de noemer rekening gehouden met de projecten in ontwikkeling.

1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2014

1.4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2014³¹

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

³¹ Het netto courant resultaat per aandeel houdt enerzijds rekening met 6.808.962 aandelen voor de eerste jaarhelft en 8.754.378 aandelen voor de tweede jaarhelft. Zodoende bedraagt het totaal aantal aandelen 8.754.378 op het einde van het boekjaar 2014. Het verschil heeft volledig te maken met de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen die op 24 juni 2014 werden uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging ten belope van EUR 52,5 miljoen.

1.4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening voor het boekjaar 2014

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

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

- Een toename van EUR 3,9 miljoen in huurinkomsten, grotendeels bepaald door:
 - de full year impact van de huurinkomsten van investeringen in het jaar 2013 voornamelijk door 2 sites op Brucargo, verhuurd aan Geodis en St Jude Medical en 2 sites in Gent, verhuurd aan SAS Automotive en DSV Solutions;
 - de huurinkomsten van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2014 voornamelijk in het 4de kwartaal als gevolg van de 2 investeringen in Willebroek, Park De Hulst, verhuurd aan Dachser en Neovia en een additoele site op Brucargo, verhuurd aan Nippon Express;
 - de full year impact van de huurinkomsten van de eerste investering in Nederland in 2013 (Almere, verhuurd aan Aware Food Group);
 - de nieuwe investeringen in 2014 (Waddinxveen, verhuurd aan Delta wines; Oss, verhuurd aan Vos Logistics en Beuningen, verhuurd aan Depa Disposables).
- Een toename van EUR 0,8 miljoen aan met huur verbonden kosten, grotendeels bepaald door de kosten inzake additionele opstal –en concessievergoedingen.

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

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

De **exploitatie- of operationele marge**³² bedraagt 85,1% voor het volledige jaar 2014, een vol procentpunt hoger dan vorig jaar.

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

³² Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

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

Het **financieel resultaat** (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) per 31/12/2014 bedraagt EUR -7,2 miljoen, zijnde een stijging van 16% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -1,0 miljoen). De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 55 miljoen (+31%). Daarentegen was er een geringe daling van de gemiddelde financiële kost (met 0,17%) tot 3,8%³³ voor het boekjaar 2014.

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

↳ Montea heeft op 31/12/2014 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van EUR 165 miljoen bij 5 Belgische bankinstellingen. Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek waarbij deze bankschuld voor 55%³⁴ wordt ingedekt door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap).

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

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

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

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

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

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

³³ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk, Nederland en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2014, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

³⁴ Wanneer we rekeningen houden met de 2 uitstaande obligatieleningen (met vaste rentevoet) en de leasingschulden, dan bedraagt het hedgingpercentage 67%.

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


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

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

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

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een dividend van EUR 1,97³⁵ per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een handhaving van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2013, ondanks verwatering ten gevolge van de significante kapitaalsverhoging die werd doorgevoerd in 2014.

1.4.3. Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2014

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
VASTE ACTIVA	421.821.417	320.347.115
VLOTTENDE ACTIVA	32.046.053	19.450.170
TOTAAL ACTIVA	453.867.470	339.797.286
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	182.156.399	138.966.518
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	182.056.490	138.868.511
Minderheidsbelangen	99.909	98.007
VERPLICHTINGEN	271.711.071	200.830.768
Langlopende verplichtingen	202.737.837	158.798.489
Kortlopende verplichtingen	68.973.234	42.032.279
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	453.867.470	339.797.286

1.4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2014

- Op 31/12/2014 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 453,9 miljoen) uit beleggingsvastgoed (91,9% van het totaal) en de zonnepanelen (1,7% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (6,4% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten belope van EUR 182,2 miljoen en totale verplichtingen van ten belope van EUR 271,7 miljoen.

³⁵ Het voorgestelde dividend van EUR 1,97 per aandeel bestaat uit EUR 1,02 per aandeel voor de eerste jaarthelft (gebaseerd op 6.808.962 aandelen) en EUR 0,95 per aandeel voor de tweede jaarthelft (gebaseerd op 8.754.378 aandelen).

De totale verplichtingen van EUR 271,7 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 165 miljoen (60,7%);
- de uitgifte van twee obligatieleningen (gespreid over 2013 en 2014) ter waarde van elk EUR 30 miljoen (22,1%) met een looptijd tot 2020 en 2021;
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 4,0 miljoen (1,5%);
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 24,7 miljoen (9,1%);
- een totaal bedrag van EUR 18,1 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen. De overlopende rekeningen (EUR 9,8 miljoen) vormen de grootste post met daarin de vooraf gefactureerde huurinkomsten voor het jaar 2015.

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

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

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

- De **schuldgraad**³⁶ van Montea bedraagt 52,3%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2013 (52,8%) is toe te schrijven aan de financiering met bankschuld van de drie nieuwe sites in België en twee herontwikkelingen, alsook de drie nieuwe sites in Nederland. Dit werd volledig gecompenseerd door de kapitaalsverhoging van juni 2014 en het keuzedividend.
- ↳ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten m.b.t. schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet hoger dan 60% mag hebben.
- De **netto activa waarde** per 31/12/2014 bedraagt EUR 20,8 per aandeel³⁷ maar wordt sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 23,6 per aandeel.

1.4.5. Waarderingsregels

Nieuwe standaarden, interpretaties en wijzigingen toegepast door de Groep

De Groep heeft voor het eerst bepaalde boekhoudregels en wijzigingen toegepast die een aanpassing van de voorgaande jaarrekening vereisen. Deze boekhoudregels zijn IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekeningen, IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, en IAS 32 Financiële Instrumenten – Weergave.

Verskillende overige boekhoudregels worden voor het eerst toegepast in 2014. Deze hebben echter geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

³⁶ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.


³⁷ Bij de berekening van de netto activa waarde per aandeel werd rekening gehouden met het totaal aantal aandelen van 8.754.378 op het einde van het jaar (inclusief de 1.945.416 uitgegeven aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging op 24 juni 2014 – zie punt 4.3.5).

De aard en impact van elk van de volgende nieuwe boekhoudregels, wijzigingen en/of interpretaties worden hieronder beschreven:

- IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
 - IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, van kracht per 1 januari 2014
 - IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten, van kracht per 1 januari 2014
 - Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 Overgangsbepalingen, van kracht per 1 januari 2014
 - Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsinstellingen, van kracht per 1 januari 2014
 - IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening (2010), van kracht per 1 januari 2014
 - IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (2011), van kracht per 1 januari 2014
 - Verbeteringen aan IAS 32 Financiële instrumenten: Weergave: Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen, van kracht per 1 januari 2014
 - Verbeteringen aan IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffingen over de recupereerbare waarde van niet-financiële activa, van kracht per 1 januari 2014
 - Verbeteringen aan IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering - Hernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting, van kracht per 1 januari 2014
- ✓ **IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten**
IFRS 11 vervangt IAS 31 'Belangen in joint ventures' en SIC-13 'Entiteiten waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend - Niet-monetaire bijdragen door deelnemers in een joint venture'. Entiteiten hebben volgens deze nieuwe standaard niet langer de optie om entiteiten waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend, proportioneel te consolideren. Deze entiteiten worden verwerkt volgens 'de equity methode' indien deze voldoen aan de definitie van een joint venture.
- ✓ **IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten**
IFRS 12 bevat toelichtingsvereisten omtrent belangen in dochterondernemingen, gezamenlijke overeenkomsten, geassocieerde deelnemingen en entiteiten die voor een bijzonder doel werden opgericht. Deze toelichtingsvereisten zijn omvangrijker dan de voorgaande voor dochterondernemingen. De Groep heeft zijn toelichtingen omtrent dochterondernemingen met materiële minderheidsbelangen aangepast.
- ✓ **Verbeteringen aan IFRS 10- IFRS 11 – IFRS 12 - Overgangsbepalingen**
De wijzigingen verduidelijken de overgangsbepalingen in IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening en voorzien bijkomende overgangsvrijstellingen in IFRS 10, IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten en IFRS 12 'Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten'. De wijzigingen hebben geen invloed op de financiële positie of de resultaten van de Groep.
- ✓ **Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsentiteiten**
Deze wijzigingen houden een uitzondering op de consolidatie verplichting in en gelden voor entiteiten die aan de definitie van een beleggingsentiteit onder IFRS 10 voldoen. Een beleggingsentiteit dient hierdoor bepaalde dochterondernemingen tegen reële waarde te waarderen met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. De wijzigingen zijn niet relevant voor de Groep, aangezien geen van de groepsentiteiten aan de definitie van een beleggingsentiteit in IFRS 10 voldoet.
- ✓ **IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening (herzien in 2011)**
De publicatie van IFRS 10 en IFRS 12 heeft geleid tot een herziening van IAS 27. IAS 27 heeft nu alleen nog betrekking op het verwerken van belangen in dochterondernemingen, gezamenlijke overeenkomsten en geassocieerde deelnemingen in de enkelvoudige jaarrekening. De herziene standaard heeft geen impact op de financiële positie of de resultaten van de Groep.

- ✓ **IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (herzien in 2011)**
De invoering van IFRS 10 en IFRS 12 leidde tot een herziening van IAS 28. Onder IAS 28 moet de 'equity method' worden toegepast bij zowel het verwerken van belangen in joint ventures als belangen in geassocieerde deelnemingen. De herziene standaard heeft geen invloed op de financiële positie of de resultaten van de Groep.
- ✓ **Verbetering aan IAS 32 Financiële instrumenten: Weergave – Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen**
Deze verbeteringen verduidelijken de betekenis van "een in rechte afdwingbaar recht om te salderen" en de criteria waaraan niet-gelijktijdige afwikkelingsmechanismen van clearinginstellingen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor saldering. Aangezien de Groep geen financiële instrumenten saldeert en geen relevante salderingsafspraken heeft gemaakt, heeft de wijziging geen invloed op de presentatie van de financiële activa en financiële verplichtingen van de Groep.
- ✓ **Verbeteringen aan IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffingen over de recupereerbare waarde van niet-financiële activa**
Deze verbeteringen verduidelijken dat entiteiten enkel de toelichtingen rond het gebruik van de waardering aan reële waarde na aftrek van de kosten van vervreemding indien de realiseerbare waarde van aan bijzondere waardevermindering onderhevige activa gelijk is aan de reële waarde na aftrek van de kosten van vervreemding. De aanpassingen introduceren eveneens bijkomende informatieverplichtingen voor waarderingen tegen reële waarde in geval van een bijzondere waardevermindering of een terugname van een bijzondere waardevermindering. De wijziging heeft enkel betrekking op toelichtingen en niet op de financiële positie of de resultaten van de Groep. De gewijzigde standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2014.
- ✓ **Verbeteringen aan IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering - Vernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting**
Deze wijzigingen bevatten een uitzondering op het stopzetten van hedge accounting indien de hernieuwing van een als afdekkingsinstrument aangewezen derivaat aan bepaalde criteria voldoet. De Groep heeft gedurende de verslagperiode geen derivaten hernieuwd. De wijzigingen worden bij toekomstige hernieuwingen echter in aanmerking genomen.

1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea

 BEURSPERFORMANTIE	31/12/2014	31/12/2013
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	34,39	31,65
Hoogste	34,40	34,00
Laagste	30,00	27,51
Gemiddelde	31,94	30,80
Netto Activa / Aandeel (€)		
Incl. IAS 39 (*)	20,80	20,39
Excl. IAS 39 (*)	23,61	22,43
Premie / (Discount) (%)	45,7%	41,1%
Dividendrendement (%)	5,7%	6,2%
Dividend (€)		
Bruto	1,97	1,97
Netto	1,48	1,48
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	3.929	1.453
Periodevolume	1.001.779	370.419
Aantal aandelen	8.754.354	6.808.962
Beurskapitalisatie ('000 euros)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	301.063	215.504
Ratio's (%)		
"Velocity"	12,4%	5,7%

Dividendrendement (%):

"Velocity":

Free Float "Velocity":

Bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen van de Free Float.

Op grond van de slotkoers op 31/12/2014 (EUR 34,39) noteerde het aandeel Montea 45,7% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

Rekening houdend met de slotkoers op 31/12/2014 is het Montea aandeel dit jaar met 8,7% gestegen (3,7% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2014 en 2013).

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend uit te keren van EUR 1,97³⁸ bruto per aandeel (EUR 1,4775 netto per aandeel).

³⁸ Het voorgestelde dividend van EUR 1,97 per aandeel bestaat uit EUR 1,02 per aandeel voor de eerste jaarthelft (gebaseerd op 6.808.962 aandelen) en EUR 0,95 per aandeel voor de tweede jaarthelft (gebaseerd op 8.754.378 aandelen).

1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er waren geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

1.7. Transacties tussen verbonden partijen

In 2014 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

1.8. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten

1.8.1. Voornaamste risico's en onzekerheden³⁹

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

De voornaamste risico's en onzekerheden voor de het volgende financiële jaar concentreren zich op:

➤ Huurrisico's

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten⁴⁰ en in Nederland op basis van de index van de consumptieprijzen). Alle lopende huurovereenkomsten in België, Frankrijk en Nederland zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. Geen enkele van de lopende huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de initiële huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index.

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

³⁹ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag van 30/06/2014 en het Jaarverslag van 31/12/2013. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

⁴⁰ ICC – indice de coût de construction.

Montea profileert zich eveneens, in het kader van een alliantie met derden (projectontwikkelaars, grondeigenaars, enz.), als actieve partner in vastgoedontwikkelingen. Daarbij heeft Montea voorafgaand aan de aanvang van de bouw van de nieuwe ontwikkeling reeds een huurovereenkomst ondertekend met de betreffende huurder. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde “blanco” projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

➤ **Beheer van de vastgoedportefeuille**

a) Beschrijving van de risico's

Het team van Montea, eventueel bijgestaan door externe adviseurs, staat in voor het dagelijks beheer van de gebouwen, zorgt voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille⁴¹ en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille. Daarenboven zal het team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

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

b) Beheersing van de risico's

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

➤ **Liquiditeits- en financieringsrisico**

a) Beschrijving van de risico's

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

Op 31 december 2014 heeft Montea in totaal EUR 179 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 165 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2015 zal EUR 49 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of geherfinancierd.

b) Beheersing van de risico's

Het liquiditeits- en financieringsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen huurwaarborgen (ten belope van EUR 228 miljoen) bestaat voor 72% uit opgenomen kredietlijnen, uit 26% aan obligatielening en uit 2% aan leasingschulden;
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC en Bank Degroof); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden;

⁴¹ Voor de uitoefening van bepaalde taken laat Montea zich echter bijstaan door externe partners. Montea blijft de verantwoordelijkheid hiervoor dragen en staat in voor de coördinatie.

- de looptijd van de financiële schuld: tijdens het jaar 2014 werd de totale te vervallen bestaande schuld o.a. geherfinancierd door de uitgifte van een obligatielening van EUR 30 miljoen met een looptijd van 7 jaar (voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 20 mei 2014). Momenteel analyseert Montea haar schuldpositie om, voorafgaand aan de vervaldatum van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn om haar schuld te herfinancieren tegen marktconforme voorwaarden.

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

➤ **Risico's verbonden aan de evolutie van de interestvoeten**

a) Beschrijving van de risico's

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

Met uitsluiting van de leasingovereenkomsten⁴² en de obligatieleningen⁴³ sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden). Hierdoor kan Montea profiteren van eventuele lage rentevoeten.

b) Beheersing van de risico's

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

Rekening houdend met de kredietlijnen met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de vaste interestvoet op de obligatielening en de vaste rentevoeten op de leasingovereenkomsten, bedroeg de gemiddelde rentelast in 2014, 3,8%⁴⁴ (inclusief bancaire marges).

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

⁴² Montea heeft een financiële schuld aangaande de lopende leasingovereenkomsten van EUR 4 miljoen (2% van de totale financiële schuld). Deze leasingovereenkomsten (voor 2 sites) lopen af tussen 2015 en 2017. Deze overeenkomsten werden destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

⁴³ Montea heeft in 2014 een obligatielening uitgegeven met een vaste interestvoet van 3,355% en in 2013 aan een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 20/05/2014 en 24/06/2013.

⁴⁴ Deze financiële kost is een gemiddelde over het volledige boekjaar 2014, inclusief de leasingschulden in Frankrijk, Nederland en België. Zij werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2014.

1.8.2. Vooruitzichten

➤ Economische conjunctuur

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

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

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

➤ Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Bezettingsgraad

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

In het jaar 2015 is er een totale oppervlakte van 57.204 m² die op vervalddag komt (8,3% van de totale oppervlakte). Cambrai (verhuurd aan Les Hebihens) werd reeds verlengd voor 6 jaar (1,6% van de totale oppervlakte).

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

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

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

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

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

- Investeringscapaciteit van EUR 87 miljoen bij 60% schuldgraad

Rekening houdend met een schuldgraad van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van EUR 87 miljoen. Met de reeds aangekondigde investeringen en de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline is Montea bezig met het bekijken van de diverse financieringsopportuniteiten in schuld en eigen vermogen (zoals een inbreng in natura en/of het organiseren van een kapitaalverhoging).

- Netto courant resultaat

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

1.9. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

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

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

1.9.1. Verdere implementatie van het “Blue Label” plan

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

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



“Blue Label” omvat:

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

1.9.2. Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel met Lean and Green Award

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



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

Door het verkrijgen van deze extra onafhankelijke erkenning, kan Montea haar duurzaamheidsdoelstellingen zowel aan haar partners (aannemers, architecten, leveranciers, ...), als aan haar huurders doorgeven. Binnen Montea zijn we immers overtuigd dat we, als eigenaar van logistieke gebouwen, als katalysator kunnen functioneren om het Lean and Green programma ook bij onze huurders te promoten om zodoende een coherent duurzaamheidsconcept uit te bouwen. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium en Norbert Dentressangle zijn huurders van Montea die eveneens de Lean and Green Award hebben ontvangen.

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

- 156.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders;
- 80% van de bestaande gebouwen werd reeds onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...);
- 136.000 m² oppervlakte is uitgerust met zonnepanelen
- 108.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan het van toepassing zijnde wettelijk maximum van K=40;
- 19.000 m² gebouwen werd afgebroken of verkocht om te vervangen door duurzame nieuwbouwprojecten.

1.9.3. Duurzame ontwikkeling

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

1.9.3.1. Energiebeheer

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

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

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

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

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

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

1.9.3.2. Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen: 4,5MWh werd door zonnepanelen geproduceerd, hetzij een besparing van 1.100 ton CO2 uitstoot.

Naargelang van hun exploitatie, verbruiken de huurders van Montea tot 90% van de geproduceerde zonne-energie. Per kwartaal informeert Montea haar huurders over de geproduceerde zonne-energie, de lokaal verbruikte zonne-energie en het financieel voordeel.

1.9.3.3. Facility Management programma

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

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

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

1.9.3.4. Afvalbeheer

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

1.10. Verklaring met betrekking tot de voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

Gevolggevend aan artikel 5.11 van de uitgiftevoorwaarden van de obligaties, uitgegeven op 28 juni 2013 (ten belope van in totaal EUR 30 miljoen) en van 28 mei 2014 (ten belope van in totaal EUR 30 miljoen), zal Montea in haar geconsolideerde jaarlijkse en semestriële cijfers een verklaring geven inzake het voldoen aan bepaalde convenanten die werden opgelegd in art. 5.10 van die uitgiftevoorwaarden.

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldgraad 52,3% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in art. 5.10 punt (d) van het informatiememorandum;
- de "Interest Cover" bedraagt 3,08 en zodoende hoger is dan 1,5, zoals vereist in art. 5.10 punt (e) van het informatiememorandum.

2. Toekomstgerichte verklaringen

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze persmededeling kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en concurrentieomstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

3. Financiële kalender

- 12/02/2015 Jaarresultaten per 31/12/2014
- 14/05/2015 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2015
- 19/05/2015 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 20/08/2015 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2015
- 05/11/2015 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2015

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), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in de Benelux 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 31/12/2014 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 691.066 m², verspreid over 40 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



PERSCONTACT


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

VOOR MEER INFORMATIE




Visit our
website!

BIJLAGE 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2014

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
I.	Huurinkomsten	1	27.908	24.038	19.849
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	2	-1.089	-379	78
	NETTO HUURRESULTAAT		26.819	23.659	19.927
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3	4.322	3.910	3.546
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur		0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	3	-5.041	-4.803	-4.463
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.234	1.244	1.498
	VASTGOEDRESULTAAT		27.334	24.010	20.508
IX.	Technische kosten	5	-83	-14	-29
X.	Commerciële kosten	6	-130	-111	-91
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	7	-297	-255	-174
XII.	Beheerskosten vastgoed	8	-663	-244	-637
XIII.	Andere vastgoedkosten	9	-9	-83	-115
	VASTGOEDKOSTEN		-1.183	-708	-1.046
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		26.151	23.302	19.462
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-3.339	-3.573	-2.938
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	11	9	163	231
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		22.821	19.892	16.756
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	176	1.107	362
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	1.457	-4.130	-6.692
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		24.453	16.870	10.425
XX.	Financiële inkomsten	14	343	49	178
XXI.	Netto interestkosten	15	-7.521	-6.219	-5.537
XXII.	Andere financiële kosten	16	-48	-36	-110
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	-10.796	5.497	-8.023
	FINANCIEEL RESULTAAT		-18.023	-708	-13.492
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		6.431	16.161	-3.067
XXV.	Vennootschapsbelasting	18	-324	-193	-39
XXVI.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		-324	-193	-39
	NETTO RESULTAAT		6.107	15.969	-3.106
	Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij			-15.970	-3.102
	Minderheidsbelangen			2	-4
	NETTO COURANT RESULTAAT		4.474	18.991	3.224
	NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)		15.271	13.494	11.248
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (AANDELEN)			6.587.896	5.634.126
	Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode		7.781.658	6.536.507	5.701.972
	Aantal aandelen op het einde van de periode		8.754.378	6.808.962	6.448.274
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL / aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat (EUR)		0,78	2,42	-0,55
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / aantal aandelen, deelgerechtigd in het resultaat (EUR)		1,97	2,05	2,00


BIJLAGE 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2014

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		Toelichting	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
I.	VASTE ACTIVA		421.821	320.347
	A. Goodwill		0	0
	B. Immateriële vaste activa	19	125	114
	C. Vastgoedbeleggingen	20	414.005	312.545
	D. Andere materiële vaste activa	21	7.655	7.651
	E. Financiële vaste activa	22	0	0
	F. Vorderingen financiële leasing		0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	23	37	37
	H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA		32.046	19.450
	A. Activa bestemd voor verkoop	24	3.775	0
	B. Financiële vlottende activa		0	0
	C. Vorderingen financiële leasing		0	0
	D. Handelsvorderingen	25	12.453	6.978
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	1.586	638
	F. Kas en kasequivalenten	27	4.250	4.092
	G. Overlopende rekeningen	28	9.981	7.741
	TOTAAL ACTIVA		453.867	339.797
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		182.156	138.967
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		182.056	138.869
	A. Kapitaal	29	176.061	137.537
	B. Uitgiftepremies	29	14.650	1.771
	C. Reserves	30	-14.762	-16.410
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	31	6.107	15.970
II.	Minderheidsbelangen	32	100	98
	VERPLICHTINGEN		271.711	200.831
I.	Langlopende verplichtingen		202.738	158.798
	A. Voorzieningen	33	0	0
	B. Langlopende financiële schulden	34	178.111	144.517
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35	24.627	13.830
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	36	0	452
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
II.	Kortlopende verplichtingen		68.973	42.032
	A. Voorzieningen	37	0	0
	B. Kortlopende financiële schulden	34	50.893	28.529
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38	7.540	3.365
	E. Andere kortlopende verplichtingen	38	788	2.610
	F. Overlopende rekeningen	39	9.752	7.528
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		453.867	339.797

BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen (EUR '000')

Deze informatie zal beschikbaar zijn in het jaarverslag 2014.

BIJLAGE 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Netto resultaat	6.107	15.969
Items die in het resultaat zullen worden genomen	-6.077	-1.286
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.014	-1.095
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-63	-191
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen	0	0
Globaal resultaat	30	14.682
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	30	14.684
Minderheidsbelangen	0	-2

BIJLAGE 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht (EUR '000')

Deze informatie zal beschikbaar zijn in het jaarverslag 2014.

BIJLAGE 6: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2014⁴⁵

Waardebepaling	De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 van de gebouwen is op jaarlijkse basis op 31/12/2013 overgegaan van EUR 311.936.000 naar EUR 400.916.000 op 31/12/2014. Deze Fair Value van EUR 400.916.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 418.729.000 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,56%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden ± 561.932 m² opslagruimte en ± 57.134 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 691.066 m². Het is gelegen op 41, waarvan 22 in België, 15 in Frankrijk en 4 in Nederland. Drie sites (Grimbergen⁴⁶, Gent Evenstuk en Gent Hulsdonk) zijn in concessie. Op vier andere sites wordt een opstalvergoeding betaald (Brucargo 763, 830, 731 en 738-1). De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisities in België en in Nederland.</p> <p>Behalve de vijftien sites in Frankrijk en de vier sites in Nederland zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Eén site (Vorst) is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en drie gebouwen in Wallonië, met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de 15 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en acht andere in de provincie (Lyon en Saint-Priest, Cambrai en Arras, Feuquières-en-Vimeu en Orléans/Saint-Cyr-en-Val en Marseille).</p>
Huurinkomsten	<p>Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.</p> <p>Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 31.664.733 per jaar op 31/12/2014. De lopende huurcontracten liggen 5,5% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde.</p> <p>De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p>


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

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

⁴⁵ Niet het volledige verslag van de vastgoedexpert van 31/12/2014 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

⁴⁶ De site te Grimbergen wordt samen met een andere openbare geregementeerde vastgoedvennootschap, WDP Comm.VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50/50 verdeling. Hierdoor is WDP Comm.VA mede-eigenaar van deze site.

BIJLAGE 7: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2014

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

Bijlage 8: Verslag van de commissaris

De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Mevr. Christel Weymeersch, bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, zouden moeten doorgevoerd worden.