

# SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN 01/01/2015 TOT 30/06/2015  
EMBARGO TOT 20/08/2015 – 08U45

- **NETTO COURANT RESULTAAT BEDRAAGT EUR 9,4 MILJOEN (EUR 1,02 PER AANDEEL)**
  - **EXCL. IFRIC 21 IMPACT: NETTO COURANT RESULTAAT VAN EUR 9,8 MILJOEN (EUR 1,06 PER AANDEEL)**  
=> GROEI VAN 42% T.O.V. DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR
  
- **OP KOERS OM EEN NETTO COURANT RESULTAAT TE BEHALEN VAN MINSTENS EUR 19,0 MILJOEN (+24%)**
  
- **OPERATIONELE MARGE VAN 82,3% (84,5% EXCL. IFRIC 21)**
  
- **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIT NAAR EUR 466 MILJOEN**
  
- **BEZETTINGSGRAAD BEDRAAGT 95,8%**
  
- **GEMIDDELDE LOOPTIJD HUURCONTRACTEN BEDRAAGT 7,1 JAAR**
  
- **VERDERE OPTIMALISATIE VAN DE FINANCIERINGSSTRUCTUUR**
  - **VERSTERKING VAN HET EIGEN VERMOGEN MET EUR 12,4 MILJOEN DOOR INBRENG IN NATURA EN KEUZEDIVIDEND (457.323 NIEUWE AANDELEN)**
  - **UITGIFTE VAN TWEE OBLIGATIELENINGEN MET EEN TOTALE NOMINALE WAARDE VAN EUR 50 MILJOEN**
  - **SCHULDGRAAD VAN 54,4% - FINANCIERINGSKOST VAN 3,4%**
  - **VERLENGING VAN DE GEMIDDELDE DUURTIJD VAN FINANCIERINGEN NAAR > 5 JAAR**
  - **VERLENGING VAN DE GEMIDDELDE DUURTIJD VAN DE HEDGES NAAR > 8 JAAR**

## Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 9,4 miljoen (EUR 1,02 per aandeel).

Belangrijk is op te merken dat door toepassing van IFRIC 21 vanaf 01/01/2015, welke stipuleert dat de vaststaande vastgoedtaken voor het hele jaar 2015 dienen geboekt te worden op 1 januari van het jaar, er EUR 0,4 miljoen nettokosten in het eerste halfjaar genomen zijn welke normalerwijze pas in het tweede halfjaar zouden vallen. Het betreft hier dus enkel en alleen een verschuiving van de vastgoedtaken binnen het boekjaar (van 2<sup>de</sup> helft van het jaar 2015 naar de 1<sup>ste</sup> helft van het jaar 2015). De totale voorziene vastgoedtaken voor het jaar 2015 wijzigen niet voor Montea.

Wanneer, om reden van vergelijkbaarheid, geen rekening wordt gehouden met de impact van IFRIC 21 op het eerste halfjaar, ziet men een stijging van 42% (+EUR 2,9 miljoen) in vergelijking met EUR 6,9 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar<sup>1</sup>.

De stijging van het netto courant resultaat met EUR 2,5 miljoen (EUR 2,9 miljoen excl. IFRIC 21) is het gevolg van de verhoging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met EUR 2,8 miljoen (EUR 3,1 miljoen excl. IFRIC 21) terwijl de netto financiële last slechts steeg met EUR 0,1 miljoen.

- Voor het boekjaar 2015 verwacht Montea een netto courant resultaat van minstens EUR 19 miljoen (een stijging van 24% ten opzichte van vorig boekjaar).
- De operationele marge daalde tot 82,3% veroorzaakt door de impact van IFRIC 21. Wanneer deze buiten beschouwing wordt gelaten stijgt de operationele marge tot 84,5% t.o.v. 84,3% voor dezelfde periode vorig jaar.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 465,7 miljoen. Tijdens het eerste semester van 2015 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille gestegen met EUR 51,8 miljoen, voornamelijk door de verwerving van 3 sites (in Saint-Priest-FR, 's Heerenberg-NL en Apeldoorn-NL) en 2 lopende build-to-suit ontwikkelingen (in Erembodegem - Movianto en in Vorst - CdS) en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Tenslotte werd ook de site van Meer (BE) verkocht voor EUR 3,8 miljoen.

De bezettingsgraad bedraagt 95,8%<sup>2</sup>. De daling van de bezettingsgraad t.o.v. 96,6% per 31 december 2014 wordt voornamelijk veroorzaakt door de leegstand op de site Mechelen (4.900 m<sup>2</sup>) en Erembodegem (2.110 m<sup>2</sup>).

De gemiddelde looptijd van de contracten bedraagt 7,1 jaar (tot hun eerste break).

De schuldenlast (voor de berekening van de schuldgraad) per 30/06/2015 bedraagt EUR 270,6 miljoen en steeg grotendeels door het feit dat de forse groei van de vastgoedportefeuille in vergelijking met 30/06/2014 (stijging vastgoedportefeuille met EUR 112,1 miljoen) grotendeels met schulden werd gefinancierd. Daarentegen verhoogde het negatieve financiële resultaat amper met EUR 0,1 miljoen als gevolg van de hogere gemiddelde schuldenlast aan een fors lagere financiële interest tijdens het eerste semester van 2015.

---

<sup>1</sup> Bij het netto courant resultaat per aandeel werd voor de eerste jaarhelft van 2015 rekening gehouden met 9.211.701 aandelen (wat wil zeggen dat er rekening werd gehouden met de 457.323 nieuw uitgegeven aandelen naar aanleiding van de kapitaalverhogingen die werden doorgevoerd in H1 door middel van inbreng in natura en het keuzedividend). Bij het netto courant resultaat per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar werd rekening gehouden met 6.808.962 aandelen. Het resterende verschil van 1.945.416 aandelen is volledig te verklaren door de kapitaalverhoging van 24 juni 2014.

<sup>2</sup> Deze bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m<sup>2</sup> ten opzichte van de totale m<sup>2</sup>. Hier werd in de teller en de noemer geen rekening gehouden met de m<sup>2</sup> in ontwikkeling.

- Als gevolg van de versterking van het eigen vermogen via inbreng in natura (ter financiering van de site in Apeldoorn) en de uitoefening van het keuzedividend werden 457.323 nieuwe aandelen uitgegeven (volledig dividendgerechtigd voor het boekjaar 2015) waardoor de schuldgraad onder controle bleef tot 54,4%.

Om de financiële schulden verder te diversifiëren is Montea tevens overgegaan tot de uitgifte van 2 nieuwe obligatieleningen met een totale nominale waarde van EUR 50 miljoen, voor een gemiddelde looptijd van 11 jaar en met een gemiddelde financieringskost van 2,73%.

Door de verdere diversificatie van de schulden door uitgifte van 2 nieuwe obligatieleningen, de finalisatie van de te herfinancieren kredietlijnen voor het jaar 2015 en de verdere verlenging van bestaande kredietlijnen bedraagt de gemiddelde duurtijd van de financieringen meer dan 5 jaar.

Tevens werden de bestaande hedginginstrumenten geherstructureerd waardoor de gemiddelde duurtijd van de hedginginstrumenten per 30/06/2015 meer dan 8 jaar bedraagt.

Door deze bovenstaande acties heeft Montea een hedgingpercentage van 80%<sup>3</sup> en een gemiddelde financieringskost van 3,4%.

---

<sup>3</sup> Dit hedgingpercentage houdt rekening met de bestaande hedginginstrumenten, de 4 bestaande obligaties en de leasingschulden.

## Inhoudsopgave

### 1. Halfjaarlijks financieel verslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Evolutie, gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2015 in België, Nederland en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2015
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2015
- 1.5. Beursprestatie van het aandeel Montea
- 1.6. Gebeurtenissen na 30/06/2015
- 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. Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007

### 4. Financiële kalender

#### Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2015
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2015
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Reële waarde hiërarchie
7. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2015 per geografische regio
8. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2015 per geografische regio
9. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2015
10. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2015
11. Verslag van de commissaris

## 1. Halfjaarlijks financieel verslag

### 1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
					6 maanden	12 maanden	6 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>							
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>							
Aantal sites		21	16	7	44	41	37
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>							
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	346.577	212.459	122.625	681.661	632.818	566.125
Kantoren	M <sup>2</sup>	34.853	16.279	14.110	65.242	58.248	52.968
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>381.430</b>	<b>228.738</b>	<b>136.735</b>	<b>746.903</b>	<b>691.066</b>	<b>619.093</b>
Ontwikkelingspotentieel	M <sup>2</sup>	91.166	71.734	18.055	180.955	149.944	92.651
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>							
Reële waarde (1)	K€	220.779	127.720	104.220	452.719	400.916	339.318
Investeringswaarde (2)	K€	226.544	136.339	111.420	474.303	418.729	354.172
<b>Bezettingsgraad</b>							
Bezettingsgraad (3)	%	93,6%	96,7%	100,0%	95,8%	96,6%	93,5%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>							
Reële waarde	K€	8.278	0	0	8.278	7.527	7.492
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>							
Reële waarde (1)	K€	4.694	0	0	4.694	16.295	
<b>Geconsolideerde resultaten</b>							
<b>Netto courant resultaat</b>							
Netto huurresultaat	K€				16.239	26.819	12.554
Operationeel resultaat (4)	K€				13.370	22.821	10.587
Operationele marge (5)	%				82,33%	85,1%	84,3%
Financieel resultaat (6)	K€				-3.731	-7.226	-3.622
<b>Netto courant resultaat (7)</b>	<b>K€</b>				<b>9.436</b>	<b>15.271</b>	<b>6.912</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					9.211.701	7.781.658	6.808.962
<b>Netto courant resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>				<b>1,02</b>	<b>1,97</b>	<b>1,02</b>
<b>Niet courant resultaat</b>							
Resultaat op de vastgoedportefeuille (8)	K€				-1.598	1.632	1.326
Resultaat op de financiële instrumenten (9)	K€				2.996	-10.796	-5.482
<b>Netto resultaat</b>	<b>K€</b>				<b>10.834</b>	<b>6.107</b>	<b>2.755</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					9.211.701	7.781.658	6.808.962
<b>Netto resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>				<b>1,18</b>	<b>0,78</b>	<b>0,40</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>							
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€				194.221	183.338	180.010
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				270.555	236.473	171.953
<b>Balans totaal</b>	<b>K€</b>				<b>497.247</b>	<b>453.867</b>	<b>379.546</b>
Schuldratio (10)	%				54,41%	52,1%	45,3%
Net Actief / aandeel (11)	€				21,08	20,94	20,56
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39) (11)	€				23,43	23,76	22,77
Beurskoers (12)	€				34,14	34,39	31,07
Premie / (discount)	%				45,70%	44,8%	36,5%

- (1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS / IFRS regels.
- (2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (3) Bezettingsgraad, gebaseerd op m<sup>2</sup>. Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m<sup>2</sup>, bedoeld voor de herontwikkeling en met de landbank.
- (4) Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille.
- (5) Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
- (6) Betreft het financieel resultaat zonder het resultaat op de financiële instrumenten.
- (7) Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (codes XVI, XVII, XVIII, en XIX van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële -indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).
- (8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
- (9) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (10) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelde vastgoedvennootschappen.
- (11) Berekend op basis van het totaal aantal aandelen op 30/06/2015. Berekening als volgt:  
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders/totaal aantal aandelen op einde boekjaar.
- (12) Beurskoers op het einde van Q2 2015.

## 1.2 Evolutie, gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2015 in België, Nederland en Frankrijk

### 1.2.1 Netto courant resultaat<sup>4</sup> bedraagt EUR 9,4 miljoen (EUR 1,02 per aandeel), een groei van 37% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Montea is op koers om een netto courant resultaat van minstens EUR 19 miljoen te behalen (+24%)

Het netto courant resultaat bedraagt EUR 9,4 miljoen (EUR 1,02 per aandeel) tijdens het eerste semester 2015, een groei van 37% (+EUR 2,5 miljoen) ten opzichte van EUR 6,9 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 1,02 per aandeel).

Wanneer abstractie wordt gemaakt van de toepassing van IFRIC 21 bekomt men een netto courant resultaat van EUR 9,8 miljoen (EUR 1,06 per aandeel) tijdens het eerste semester, een groei van 42% (+EUR 2,9 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. IFRIC 21 verplicht de vennootschap om alle vaststaande vastgoedtaken voor het jaar in het begin van het jaar ten laste van het resultaat te nemen. In het verleden werden deze kosten pro rata opgenomen in de resultatenrekening.

De groei met EUR 2,5 miljoen is het gevolg van:

- de stijging van het vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met EUR 2,8 miljoen, grotendeels bepaald door:
  - de stijging van het netto huurresultaat met EUR 3,7 miljoen, voornamelijk door de huurinkomsten van de nieuwe investeringen in het laatste semester van 2014 en in het eerste semester van 2015;
  - de stijging van de vastgoedkosten, algemene kosten van de vennootschap en andere operationele kosten en opbrengsten met EUR 0,9 miljoen, waarvan EUR 0,4 miljoen door een verschuiving van de vastgoedtaken van het tweede halfjaar 2015 naar het eerste halfjaar 2015 (toepassing IFRIC 21);
- een stijging van de netto financiële last met amper EUR 0,1 miljoen door de grotere gemiddelde leningslast aan een lagere rentevoet, samen met enkele éénmalige boekhoudkundige meevallers.
- een stijging van de belastingen met EUR 0,1 miljoen.

Op basis van het resultaat van het eerste semester van EUR 9,4 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en rekening houdend met een inschatting omtrent de mogelijke verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de bestaande leegstand, is Montea op koers om een netto courant resultaat te behalen over het volledige boekjaar 2015 van minstens EUR 19 miljoen (+24%).

### 1.2.2 Investeringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2015

#### ➤ 16 januari 2015 – Verwerving van een logistiek distributiecentrum van ca. 22.400 m<sup>2</sup> te 's-Heerenberg (NL)<sup>5</sup>

In december 2014 kondigde Montea de verwerving aan van een logistiek distributiecentrum op een terrein van 45.500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> opslagruimte, 5.200 m<sup>2</sup> cross dock, 2.400 m<sup>2</sup> 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.

<sup>4</sup> Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIX van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

<sup>5</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/12/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com).



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

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

➤ **31 maart 2015 - Verwerving van een logistiek gebouw van ca. 10.000 m<sup>2</sup> te St. Priest-Lyon (FR) verhuurd aan Cofriset<sup>6</sup>**

Op 31 maart 2015 heeft Montea een logistiek gebouw verworven, strategisch gelegen op 10 km van de luchthaven St.-Exébury in Saint-Priest nabij Lyon. Het gebouw bestaat uit 9.400 m<sup>2</sup> opslagruimte en ca. 600 m<sup>2</sup> kantoorruimte en is uitgerust met 12 laadkades. De site biedt eveneens nog uitbreidingspotentieel van ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

Het gebouw is verhuurd aan Cofriset voor een resterende periode van 2,7 jaar. Cofriset is een dochteronderneming van de groep Beijers, gespecialiseerd in de distributie van airconditioning- en koeltoestellen.



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

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

Montea versterkt met deze acquisitie haar positie in Saint-Priest, daar zij reeds eigenaar is van een opslagplaats van 13.800 m<sup>2</sup>, verhuurd aan Brosette (Saint-Gobain groep).

<sup>6</sup> Wij verwijzen naar het persbericht van 3/04/2015 voor meer informatie of [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **20 mei 2015 – Verwerving van een cross dock centrum aan de Ecofactorij te Apeldoorn (NL)**<sup>7</sup>

Montea heeft op 20 mei 2015 met WGA Versteijnen Investments Transport BV uit Tilburg een akkoord bereikt over de verwerving van een recent cross dock gebouw te Apeldoorn. Het state-of-the-art gebouw staat op een terrein van 32.400 m<sup>2</sup> en omvat een opslagruimte van ca. 8.400 m<sup>2</sup> en een kantoorruimte van ca. 785 m<sup>2</sup>.



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

HSL (onderdeel van WGA Versteijnen Beheer) huurt het gebouw na overdracht via een triple net huurcontract voor een vaste duurtijd van 10 jaar. Deze sale & rent back transactie vertegenwoordigt een investering van EUR 7,2 miljoen met een aanvangsrendement van 7,64%.

### 1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het eerste halfjaar 2015

➤ **12 februari 2015 – Ontwikkeling van een nieuw gebouw van ca. 36.500 m<sup>2</sup> voor DHL op Brucargo – Brussels Airport (BE)**<sup>8</sup>

DHL verankert haar luchtvrachtactiviteiten op Brussels Airport door de ondertekening van een samenwerkingsakkoord voor de bouw van een nieuwe hub op Brucargo. MG Real Estate (deel van De Paepe Group) zal instaan voor deze unieke ontwikkeling op maat (build-to-suit) die een opslagruimte van ca. 31.500 m<sup>2</sup> en kantoren van ca. 5.000 m<sup>2</sup> zal omvatten. Het gebouw zal worden ingeplant aan de ingang van Brucargo, de logistieke hotspot van Brussels Airport voor de cargo afhandeling. Montea zal conform de ontwikkeling in 2012 voor DHL Global Forwarding, dit pand onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden verwerven bij de oplevering van het gebouw.



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

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

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

<sup>7</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/05/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>8</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12/02/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).



➤ **16 maart 2015 – Oplevering build-to-suit project van ca. 14.800 m<sup>2</sup> voor DocMorris op bedrijventerrein in Heerlen (NL)**<sup>9</sup>

Montea en Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund hebben een project op maat ontwikkeld van ca. 14.800 m<sup>2</sup> voor Doc Morris, Europa's grootste postorder-apotheek. Het terrein is gelegen in het European Business Park Avantis in Heerlen, op de grens van Nederland met Duitsland. De site voldoet aan de strenge normen die vereist zijn voor de opslag van farmaceutische goederen en bestaat uit ca. 7.750 m<sup>2</sup> opslagruimte (uitbreidbaar), ca. 1.750 m<sup>2</sup> mezzanine, ca. 5.300 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 390 parkeerplaatsen. Doc Morris ondertekende een huurovereenkomst van 15 jaar voor deze hypermoderne site.



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

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

➤ **3 april 2015 – Ontwikkeling van een build-to-suit project van 9.000 m<sup>2</sup> voor CdS op Unilever site te Vorst (BE)**<sup>10</sup>

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst werd reeds een distributiecentrum op maat ontwikkeld voor Metro<sup>11</sup>. Hieropvolgend zal Montea nu een duurzaam build-to-suit project ontwikkelen voor CdS met een totale oppervlakte van ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Het nieuwe distributiecentrum zal in principe in het eerste kwartaal van 2016 operationeel zijn.



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

Montea heeft met CdS een akkoord gesloten voor een huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar. CdS is gespecialiseerd in het verhuren van receptie- en cateringtoebehoren ([www.cdsonline.be](http://www.cdsonline.be)).

Montea realiseert dit project tegen een netto aanvangsrendement van  $\pm 7,3\%$ .

<sup>9</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 16/03/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>10</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>11</sup> Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 07/02/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

- **3 april 2015 – Start van build-to-suit project van ca. 13.000 m<sup>2</sup> voor Movianto te Erembodegem (BE) – Aankoop van terrein van 46.000 m<sup>2</sup><sup>12</sup>**

Logistieke dienstverlener Movianto selecteerde in juni 2014 Montea als partner voor de ontwikkeling en financiering van een additioneel distributiecentrum te Aalst<sup>13</sup>. Intussen werd de bouwvergunning voor het project bekomen, kocht Montea een terrein van 46.000 m<sup>2</sup> op de Industriezone Zuid IV in Erembodegem aan en werd gestart met de bouwwerken.

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



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

#### 1.2.4 Desinvesteringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar 2015

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



Montea heeft de site Meer, Europaan verkocht aan de huidige huurder, Smart Packaging Solutions. De site omvat een opslagplaats van 9.250 m<sup>2</sup> en 460 m<sup>2</sup> kantoren. Deze transactie vertegenwoordigt een bedrag van EUR 3,78 miljoen en is in lijn met de reële waarde.

<sup>12</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>13</sup> Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 26/06/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

### 1.2.5 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar 2015

➤ **20 mei 2015 – Ondertekening lange termijn huurovereenkomst met Minigrip Belgium NV te Erembodegem (BE)<sup>14</sup>**

Montea en Minigrip Belgium NV hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste duurtijd van 15 jaar op de site in Erembodegem. De huurovereenkomst omvat +/- 4.600 m<sup>2</sup> opslagruimte en +/- 520 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

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

De opslagruimte die door Minigrip Belgium NV zal gehuurd worden, was voordien verhuurd aan Movianto die zal verhuizen naar een nieuwe state-of-the-art ontwikkeling die Montea vandaag realiseert op Industriezone Zuid IV te Erembodegem<sup>15</sup>.

### 1.2.6 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

➤ **4 juni 2015 – (Indirecte) inbreng van de Apeldoorn site te Nederland en versteviging eigen vermogen<sup>16</sup>**

Montea heeft van WGA Versteijnen Investments Transport B.V. uit Tilburg een recent cross dock gebouw in Apeldoorn verworven. De verwerving gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen Montea. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal<sup>17</sup>, door een beslissing van de statutaire zaakvoerder van Montea. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van EUR 7.483.893,89, waarvan een bedrag van EUR 4.363.580,10 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van EUR 3.120.313,79 aan de post uitgiftepremies.

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

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

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

<sup>14</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/05/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>15</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 3/04/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>16</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 4/06/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>17</sup> Door inbreng in natura in Montea van de schuldvordering van de verkoper op Montea 's Heerenberg NV, die is ontstaan in het kader van de verkoop van de Apeldoorn-site in Nederland aan Montea 's Heerenberg NV.

➤ **12 juni 2015 – Verwezenlijking van het keuzedividend<sup>18</sup>**

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

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

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

➤ **26 juni 2015 – Succesvolle private plaatsing van obligatieleningen voor een totaalbedrag van EUR 50 miljoen<sup>19</sup>**

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

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

➤ **Verdere optimalisatie van de schuldstructuur**

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

Tevens werden de bestaande hedginginstrumenten geherstructureerd waardoor de gemiddelde duurtijd van de hedges steeg naar meer dan 8 jaar.

Als gevolg van deze verdere optimalisatie bedraagt de financieringskost 3,4% op 30/06/2015, rekening houdend met een hedgingpercentage van 80%<sup>20</sup>.

<sup>18</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12/06/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>19</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/6/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>20</sup> Dit hedgingpercentage houdt rekening met de bestaande hedginginstrumenten, de 4 bestaande obligaties en de leasingschulden.

### 1.2.7 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar van 2015

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



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

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

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



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

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


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



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

### 1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedbeleggingen op 30/06/2015

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt EUR 465,7 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 452,7 miljoen), de lopende projectontwikkelingen (EUR 4,7 miljoen) en door de waarde van de zonnepanelen (EUR 8,3 miljoen)

	Totaal 30/06/2015	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2014	Totaal 30/06/2014
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>						
Aantal sites	44	21	16	7	41	37
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	681.661	346.577	212.459	122.625	632.818	566.125
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	65.242	34.853	16.279	14.110	58.248	52.968
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	746.903	381.430	228.738	136.735	691.066	619.093
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	180.955	91.166	71.734	18.055	149.944	0
Reële waarde (K EUR)	452.719	220.779	127.720	104.220	400.916	339.318
Investeringswaarde (K EUR)	474.303	226.544	136.339	111.420	418.729	354.172
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	35.422	16.921	10.816	7.685	31.665	27.170
Bruto rendement (%)	7,82%	7,66%	8,47%	7,37%	7,90%	8,01%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,09%	8,08%	8,70%	7,37%	8,56%	8,01%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	29.642	22.196	7.446	0	22.406	36.427
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR)	1.209	919	290	0	905	0
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> )	95,8%	93,6%	96,7%	100,0%	96,0%	93,5%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)</b>						
Reële waarde (K EUR)	8.278	8.278	0	0	7.527	7.492
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>						
Reële waarde (K EUR)	4.694	4.694	0	0	16.295	

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

(2) De reële waarde van de projectontwikkelingen wordt opgenomen in rubriek "C" van de vaste activa in de balans.

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen-gebouwen tot EUR 452,7 miljoen, een stijging van EUR 51,8 miljoen (12,9% t.o.v. 31/12/2014), door:**

- België: daling met EUR 3,0 miljoen voornamelijk bestaande uit:
  - de verkoop van de site in Meer aan VPK in Q1-2015 voor een bedrag van EUR 3,8 miljoen;
- Frankrijk: Stijging met EUR 7,0 miljoen voornamelijk bestaande uit:
  - de verwerving van de site Saint Priest (verhuurd aan Cofriset);
- Nederland: Stijging met EUR 47,8 miljoen voornamelijk bestaande uit:
  - de finalisatie van het built-to-suit project te Heerlen (verhuurd aan DocMorris);
  - de sale-and-lease back transactie te 's Heerenberg (verhuurd aan JCL Logistics);
  - de sale and lease back transactie te Apeldoorn (verhuurd aan HSL).

- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 746.903 m<sup>2</sup>, verspreid over 21 sites in België, 16 sites in Frankrijk en 7 sites in Nederland. De stijging (746.903 m<sup>2</sup> t.o.v. 691.066 m<sup>2</sup> per 31 december 2014) is toe te schrijven aan de verwerving van de 3 nieuwe investeringen (2 in Nederland en 1 in Frankrijk) en de finalisatie van het built-to-suit project te Heerlen (NL).
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 180.955 m<sup>2</sup> aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,09% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,56% op 31/12/2014.


- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 35,42 miljoen, een stijging met 11,9% ten opzichte van 31/12/2014, voornamelijk toe te schrijven aan de verwerving van de 3 sites in het eerste semester van 2015 en de finalisatie van 1 built-to-suit project.
- ✓ De **bezettingsgraad**<sup>21</sup> bedraagt 95,8%. De leegstand bevindt zich momenteel op de site van Herentals, een deel van Mechelen en Erembodegem (België) samen met een deel van de site te Savigny-Le-Temple in Frankrijk.
- **Lopende ontwikkelingen ter waarde van EUR 4,7 miljoen**
  - ✓ Montea heeft lopende ontwikkelingen ter waarde van EUR 4,7 miljoen voor de nieuwe ontwikkeling op de Belgische site in Erembodegem. Deze zal worden verhuurd aan Movianto (zie ook hoger). Naar alle verwachting zal deze opgeleverd worden begin 2016.
- **Reële waarde van de zonnepanelen van EUR 8,3 miljoen**
  - ✓ Montea heeft 7 zonnepaneelprojecten: 1 in Brussel (Vorst), 2 in Wallonië (Heppignies en Milmort) en 4 in Vlaanderen (Bornem, Herentals, Grimbergen en Puurs).



<sup>21</sup> De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m<sup>2</sup> ten opzichte van de totale m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2015<sup>22</sup>

##### 1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor de periode van 01/01/2015 tot en met 30/06/2015

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2015 6 maanden	31/12/2014 12 maanden	30/06/2014 6 maanden
<b>COURANT RESULTAAT</b>			
NETTO HUURRESULTAAT	16.239	26.819	12.554
VASTGOEDRESULTAAT	16.145	27.334	12.957
% t.o.v netto huurresultaat	99,4%	101,9%	103,2%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-554	-1.183	-658
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.590	26.151	12.299
Algemene kosten van de vennootschap	-2.197	-3.339	-1.723
Andere operationele opbrengsten en kosten	-23	9	11
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.370	22.821	10.587
% t.o.v netto huurresultaat	82,3%	85,1%	84,3%
FINANCIËEL RESULTAAT (excl. IAS 39)	-3.731	-7.226	-3.622
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9.639	15.595	6.965
Belastingen	-203	-324	-53
<b>NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)</b>	<b>9.436</b>	<b>15.271</b>	<b>6.912</b>
<i>per aandeel</i>	<i>1,02</i>	<i>1,97</i>	<i>1,02</i>
<b>NIET COURANT RESULTAAT</b>			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	176	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.603	1.457	1.326
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>-1.598</b>	<b>1.632</b>	<b>1.326</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.996	-10.796	-5.482
<b>RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>2.996</b>	<b>-10.796</b>	<b>-5.482</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>10.834</b>	<b>6.107</b>	<b>2.755</b>
<i>per aandeel</i>	<i>1,18</i>	<i>0,78</i>	<i>0,40</i>

##### 1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening per 30/06/2015

- Het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 13,4 miljoen, een stijging van 26%. De operationele marge bedraagt 82,3%, negatief beïnvloed door de toepassing van de nieuwe richtlijn IFRIC 21 (operationele marge van 84,5% excl. toepassing IFRIC 21).

Het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 13,4 miljoen, een stijging van EUR 2,8 miljoen of 26% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

<sup>22</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.



Deze stijging is het gevolg van:

- een stijging van het netto huurresultaat met EUR 3,7 miljoen, grotendeels bepaald door de stijging van de huurinkomsten van de nieuwe investeringen;
- een stijging van de vastgoedkosten, het niet doorgerekend deel aan huurlasten en de andere met huur verbonden kosten met EUR 0,9 miljoen, waarvan EUR 0,4 miljoen veroorzaakt door verschuiving van vastgoedtaken van het tweede naar het eerste halfjaar (toepassing IFRIC 21 richtlijn).

Zodoende bedraagt **de operationele marge**<sup>23</sup> 82,3% voor het eerste halfjaar van 2015 ten opzichte van 84,3% voor dezelfde periode vorig jaar. Indien we abstractie maken van de IFRIC 21 aanpassing bekomen we een operationele marge van 84,5% voor het eerste halfjaar van 2015.

Montea stelt alles in het werk om de operationele marge te laten stijgen tot 85% en dit aan de hand van de verdere groei die Montea zal realiseren in het tweede semester van 2015.

- **Het netto negatief financieel resultaat bedraagt EUR 3,7 miljoen<sup>24</sup>, een stijging van EUR 0,1 miljoen (3%) t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van de verhoogde gemiddelde schuldenlast door de gedane investeringen in de periode 30/06/2014 t.e.m. 30/06/2015**

Het netto negatief financieel resultaat bedraagt EUR 3,7 miljoen, een verhoging van 3% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van de hogere gemiddelde schuldenlast.

Gedurende het tweede kwartaal van 2015 is Montea overgegaan tot een versterking van het eigen vermogen via inbreng in natura en keuzedividend waardoor 457.323 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Zodoende is de schuldenlast per 30 juni 2015 onder controle gehouden en kan Montea de niet opgenomen kredietlijnen gebruiken ter financiering van de reeds aangekondigde investeringen en lopende ontwikkelingen in het tweede semester van 2015 en in 2016.

Op 25/06/2015 is Montea overgegaan tot de uitgifte van twee obligatieleningen voor een totaal nominaal bedrag van EUR 50 miljoen met een financieringskost van 2,73%.

Rekening houdend met de actuele kredietlijnen, de verlenging van de hedging instrumenten, de variabele interestvoeten, de bancaire marges, de uitgifte van obligaties op einde juni 2015, stelt Montea alles in het werk om de financiële kost significant onder de 4% te houden.

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

**Het resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR -1,6 miljoen op 30/06/2015. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR -1,6 miljoen, grotendeels bepaald door investeringen op bepaalde sites (voornamelijk België);
- de positieve impact van de verkoop van de site Meer.

De niet-gerealiseerde meerwaarde bij de waardering van de zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen.

<sup>23</sup> Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

<sup>24</sup> Het financieel resultaat van EUR -3,7 miljoen is exclusief de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van EUR 3 miljoen (zie verder in de verkorte vorm van de resultatenrekening).

- Het netto resultaat bedraagt EUR 10,8 miljoen en is mede bepaald door de positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 3,0 miljoen) en de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 1,6 miljoen

Het **netto resultaat** op 30/06/2015 bedraagt EUR 10,8 miljoen (EUR 1,18 per aandeel) ten opzichte van EUR 2,8 miljoen voor dezelfde periode in 2014 (EUR 0,40 per aandeel). Het resultaat werd sterk beïnvloed door de positieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 3,0 miljoen) als gevolg van de stijgende lange termijn interestvoeten en de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.


Het is duidelijk dat zowel het resultaat op de vastgoedportefeuille als de positieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, geen kaselementen zijn en geenszins impact hebben op het netto courant resultaat.

- **Netto courant resultaat van EUR 9,4 miljoen (EUR 1,02 per aandeel) – Op koers om een netto courant resultaat van minstens EUR 19 miljoen te behalen voor 2015**

Het **netto courant resultaat** op 30/06/2015 bedraagt EUR 9,4 miljoen (EUR 1,02 per aandeel), wat een verhoging is van 37% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van EUR 9,4 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en rekening houdend met een mogelijke verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de bestaande leegstand, is Montea op koers om een netto courant resultaat te behalen van minstens EUR 19 miljoen (+24%).

### 1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans op 30/06/2015

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2015 Conso	31/12/2014 Conso	30/06/2014 Conso
VASTE ACTIVA	466.631.357	421.821.417	353.602.651
VLOTTENDE ACTIVA	30.615.557	32.046.053	25.943.654
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>497.246.914</b>	<b>453.867.470</b>	<b>379.546.305</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>194.321.202</b>	<b>183.438.085</b>	<b>180.108.498</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	194.221.293	183.338.176	180.010.491
Minderheidsbelangen	99.909	99.909	98.007
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>302.925.712</b>	<b>270.429.385</b>	<b>199.437.806</b>
Langlopende verplichtingen	270.108.606	202.019.311	153.869.262
Kortlopende verplichtingen	32.817.106	68.410.074	45.568.544
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>497.246.914</b>	<b>453.867.470</b>	<b>379.546.305</b>

### 1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2015

- Op 30/06/2015 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 497,2 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92% van het totaal) en de zonnepanelen (2% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (6% van het totaal) bestaat uit de 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 bedrage van EUR 194,3 miljoen en een totale schuld van EUR 302,9 miljoen.

Deze totale schuld bestaat uit:

- een totaal bedrag van EUR 147,5 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 5 Belgische financiële instellingen. Montea heeft momenteel EUR 165 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan EUR 10,0 miljoen in de tweede jaarhelft geherfinancierd zal worden. Zonder rekening te houden met eventuele nieuwe financieringen heeft Montea per 30 juni 2015 een niet-opgenomen capaciteit van EUR 17,5 miljoen aan kredietlijnen;
  - een totaal bedrag van EUR 109 miljoen met betrekking tot de vier obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015;
  - een totale leasingschuld van EUR 2,6 miljoen voor de verdere financiering van de sites te Milmort en Orléans;
  - de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 21,6 miljoen;
  - andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van EUR 22,2 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.
- De **schuldgraad**<sup>25</sup> van Montea bedraagt 54,4%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2014 (52,1%) komt doordat een groot gedeelte van de investeringen zijn gefinancierd met bankschulden.

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

- **Art. 24 van het KB van 13 juli 2014**

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

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

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

- **Evolutie van de schuldgraad bij Montea**

Per 30/06/2015 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 54,41%. Historisch gezien situeert de schuldgraad sinds eind 2008 zich boven de 50%, tot het hoogste percentage van 57,62% medio 2010. Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging waarbij de schuldgraad daalde onder de 50%.

---

<sup>25</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

Mede door de dividenduitkering, de verwerving van de aandelen van de onderneming Evenstuk NV (voor het pand verhuurd aan DSV Solutions) en de verwerving van de aandelen van Acer Parc NV (voor het op maat ontwikkelde pand verhuurd aan St. Jude Medical), steeg de schuldgraad terug tot 52,82% op 31/12/2013.

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

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

De schuldgraad heeft nooit alarmerende hoogtes aangenomen, ook niet tijdens periodes van financiële crisis die zich vanaf het einde van 2008 manifesteerden.

- **Toekomstig investeringspotentieel**

Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel ongeveer EUR 150 miljoen<sup>26</sup> bedragen (een stijging van 33%) zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Zodoende zou, op basis van dezelfde berekening, het investeringspotentieel EUR 69 miljoen bedragen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldgraad. Op basis van het huidig eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan EUR 81 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 17,7%.

Op basis van de huidige staat en de waardebepaling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 54,41% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

- **Besluit**

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

---

<sup>26</sup> Deze berekening houdt noch rekening met het netto courant resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief.

Het doel blijft om zich te financieren met een schuldgraad van ongeveer 55%. Montea zal erop toezien dat zij nooit een schuldgraad van meer dan 60% zal hebben.

Een schuldgraad van 55% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, namelijk logistiek en semi-industrieel vastgoed met een gemiddeld rendement van ongeveer 7,5%.

Mocht er zich toch een situatie voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie van de GVV zou noodzaken, dan zal de GVV dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders daarvan op de hoogte gebracht worden in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële rapportering.

- De **netto activa waarde** per 30/06/2015 bedraagt EUR 21,08 per aandeel. 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 23,43 per aandeel.

Op grond van de slotkoers op 30/06/2015 (EUR 31,07) noteerde het aandeel Montea 45,7% boven de waarde van het netto-actief per aandeel (excl. IAS39).


#### 1.4.5 Waarderingsregels

- In de loop van het eerste semester van 2015 zijn de waarderingsregels van de GVV niet gewijzigd.
- Per 30/06/2015 werden de zonnepanelen gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindering-verliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

Bij de opmaak van dit halfjaarlijks financieel verslag werd een analyse gemaakt van alle IFRS- en IAS standaarden welke betrekking hebben op de opmaak van dit halfjaarlijks financieel verslag en Montea bevestigt dat bij de opmaak van dit halfjaarlijks financieel verslag rekening werd gehouden met alle IFRS- en IAS standaarden.

## 1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

 BEURSPERFORMANTIE	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
<b>Beurskoers (€)</b>			
Bij afsluiting	34,14	34,39	31,07
Hoogste	36,95	34,40	32,75
Laagste	33,08	30,00	32,43
Gemiddelde	35,13	31,94	31,64
<b>Netto Activa / Aandeel (€)</b>			
Incl. IAS 39 (*)	21,08	20,94	20,56
Excl. IAS 39 (*)	23,43	23,76	22,77
<b>Premie / (Discount) (%)</b>	<b>45,7%</b>	<b>44,8%</b>	<b>36,5%</b>
<b>Dividendrendement (%)</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,7%</b>	
<b>Dividend (€)</b>			
Bruto	1,97	1,97	
Netto	1,48	1,48	
<b>Volume (aantal effecten)</b>			
Gemiddeld dagvolume	5.143	3.929	3.269
Periodevolume	643.215	1.001.779	408.642
<b>Aantal aandelen</b>	<b>9.211.701</b>	<b>8.754.378</b>	<b>8.754.378</b>
<b>Beurskapitalisatie ('000 euros)</b>			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	314.487	301.063	271.999
<b>Ratio's (%)</b>			
"Velocity"	14,6%	12,4%	11,2%

Dividendrendement (%): Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers.  
 Bruto Return (%): Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividenden) gedeeld door de gemiddelde beurskoers.  
 "Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.  
 Free Float "Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen van de Free Float.

## 1.6 Gebeurtenissen na 30/06/2015

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen tussen 30/06/2015 en de datum van publicatie van dit persbericht.

## 1.7 Transacties met verbonden partijen

In het eerste semester van 2015 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

## 1.8 Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten

### 1.8.1. Voornaamste risico's en onzekerheden<sup>27</sup>

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.

<sup>27</sup> Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2014. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

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 constructiekosten<sup>28</sup> 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.

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 vastgoedportefeuille<sup>29</sup> 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.

<sup>28</sup> ICC – indice de coût de construction.

<sup>29</sup> Voor de uitoefening van bepaalde taken laat Montea zich echter bijstaan door externe partners. Montea blijft de verantwoordelijkheid hiervoor dragen en staat in voor de coördinatie.

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een beleid waarbij het overgrote gedeelte inzake het beheer van de gebouwen wordt doorgefactureerd aan de huurders.

➤ **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 30 juni 2015 heeft Montea in totaal EUR 165 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 147,5 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende de tweede helft van het jaar 2015 zal EUR 10 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 270,6 miljoen) bestaat voor 57% uit opgenomen kredietlijnen, voor 42% uit obligatieleningen en voor 1% uit 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;
- de looptijd van de financiële schuld: tijdens het jaar 2015 werd de totale te vervallen bestaande schuld o.a. geherfinancierd door de uitgifte van twee obligatieleningen van EUR 50 miljoen met een gemiddelde looptijd van 11 jaar (voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 26 juni 2015). Momenteel analyseert Montea haar schuldpositie om, voorafgaand aan de vervaldatum van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn om haar schuld te herfinancieren tegen marktconforme voorwaarden.

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 leasingovereenkomsten<sup>30</sup> en 3 van de 4 obligatieleningen<sup>31</sup> 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 obligatieleningen en de vaste rentevoeten op de leasingovereenkomsten, bedroeg de gemiddelde rentelast in 2015, 3,0%<sup>32</sup> (inclusief bancaire marges).

Op basis van de bestaande schuldpositie op 30 juni 2015 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een geringe stijging van de totale financiële kost met zich meebrengen (+ EUR 0,5 miljoen).

## 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, Nederland en Frankrijk), het aangaan van huurcontracten voor een langere looptijd met kwalitatief hoogstaande klanten uit verschillende sectoren.

### ➤ Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Bezettingsgraad

Op 30 juni 2015 bedraagt de bezettingsgraad 95,8% ten gevolge van de actuele leegstand op de site van Herentals, Erembodegem, Mechelen en Savigny-le-Temple. Montea heeft nog steeds de doelstelling om de bezettingsgraad boven de 95% te houden op het einde van het jaar.

<sup>30</sup> Montea heeft een financiële schuld aangaande de lopende leasingovereenkomsten van EUR 2,6 miljoen (1% 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).

<sup>31</sup> 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. In 2015 heeft Montea 1 obligatielening uitgegeven aan een vaste rentevoet van 3,42%. De 2<sup>de</sup> obligatielening uitgegeven door Montea in 2015 was aan een variabele rentevoet (EURIBOR 3M + 2,05%)

<sup>32</sup> Deze financiële kost is een gemiddelde over het volledige boekjaar 2015, 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 2015.

- (Her)financiering

Tijdens het eerste semester werd de schuld verder gediversifieerd door de uitgifte van een twee obligatieleningen met een totaal nominaal bedrag van EUR 50 miljoen en een gemiddelde financieringskost van 2,73%. Deze obligatieleningen zullen een positieve impact hebben op de gemiddelde looptijd van de financieringen van Montea, daar deze obligatieleningen werden uitgegeven met een gemiddelde looptijd van 11 jaar. In de tweede jaarhelft van 2015 zal Montea EUR 10,0 miljoen bankschuld moeten herfinancieren. In 2016 bedraagt de te vervallen bankschuld EUR 26,7 miljoen. In het kader van haar verdere groei is Montea daarenboven bezig om nog additionele kredietlijnen te bekijken.

Bij deze (her)financiering is de belangrijkste focus:

- de diversificatie bij verschillende banken;
- de spreiding van de looptijd van de bankschulden (korte vs. lange termijn);
- de totale financieringskost;
- de convenanten met iedere bank.

- Netto courant resultaat

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van EUR 9,4 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en tevens rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de thans bestaande leegstand is Montea op koers om een netto courant resultaat te behalen van minstens EUR 19,0 miljoen.

## 1.9 Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

Montea informeert dat alle ontwikkelingen, verbouwingen en nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd, onderworpen worden aan een grondige studie die Montea moet helpen de impact op de omgeving en het milieu minimaal te houden.

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

Gevolg gevend aan artikel 5.11 van de uitgiftevoorwaarden van de obligaties, uitgegeven op 28 juni 2013, 20 mei 2014 en 30 juni 2015, 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 54,4% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (d) van het informatiememorandum van 2013 en 2014 en art. 5.10 punt (c) van het informatiememorandum van 2015;
- de "Interest Cover" 3,50 bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5, zoals vereist in art. 5.10 punt (e) van het informatiememorandum van 2013 en 2014 en art. 5.10 punt (d) van het informatiememorandum van 2015.

## 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. Verklaring conform art. 13 van het KB van 14 november 2007

Conform Artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de statutaire zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jo De Wolf, dat, voor zover haar bekend:

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijdsjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de uit hoofde van artikel 13, §5 en §6 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, vereiste informatie.

## 4. Financiële kalender

- 05/11/2015                      Kwartaalcijfers – resultaten per 30/09/2015

### OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), 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. Op 8/05/2015 kreeg Montea als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 30/06/2015 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 746.903 m<sup>2</sup>, verspreid over 44 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).




### PERSCONTACT

Jo De Wolf  
+32 53 82 62 62  
[jo.dewolf@montea.com](mailto:jo.dewolf@montea.com)

### VOOR MEER INFORMATIE


[www.montea.com](http://www.montea.com)

Bijlage 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2015<sup>33</sup>

 <b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)</b>		<b>30/06/2015</b> 6 maanden	<b>31/12/2014</b> 12 maanden	<b>30/06/2014</b> 6 maanden
I.	Huurinkomsten	16.869	27.908	13.084
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-630	-1.089	-529
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>16.239</b>	<b>26.819</b>	<b>12.554</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.270	4.322	1.194
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	-3.125	-5.041	-1.457
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	761	1.234	665
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>16.145</b>	<b>27.334</b>	<b>12.957</b>
IX.	Technische kosten	-27	-83	-25
X.	Commerciële kosten	-15	-130	-95
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-155	-297	-192
XII.	Beheerskosten vastgoed	-338	-663	-344
XIII.	Andere vastgoedkosten	-20	-9	-2
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-554</b>	<b>-1.183</b>	<b>-658</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.590</b>	<b>26.151</b>	<b>12.299</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.197	-3.339	-1.723
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-23	9	11
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>13.370</b>	<b>22.821</b>	<b>10.587</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	176	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.603	1.457	1.326
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>11.772</b>	<b>24.453</b>	<b>11.913</b>
XX.	Financiële inkomsten	294	343	226
XXI.	Netto interestkosten	-4.001	-7.521	-3.829
XXII.	Andere financiële kosten	-24	-48	-18
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.996	-10.796	-5.482
	<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-735</b>	<b>-18.023</b>	<b>-9.104</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>11.037</b>	<b>6.431</b>	<b>2.808</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-203	-324	-53
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-203</b>	<b>-324</b>	<b>-53</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>10.834</b>	<b>6.107</b>	<b>2.755</b>
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	10.832	6.105	
	Minderheidsbelangen	2	2	
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>12.432</b>	<b>4.474</b>	<b>1.429</b>
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)</b>	<b>9.436</b>	<b>15.271</b>	<b>6.912</b>
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (AANDELEN)			
	Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	9.211.701	7.781.658	
	Aantal aandelen op het einde van de periode	9.211.701	8.754.378	6.808.962
	<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL / aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat (EUR)</b>	<b>1,18</b>	<b>0,78</b>	<b>0,40</b>
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / aantal aandelen, deelgerechtigd in het resultaat (EUR)</b>	<b>1,02</b>	<b>1,97</b>	<b>1,02</b>


<sup>33</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2015<sup>34</sup>

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)</b>		30/06/2015 Conso	31/12/2014 Conso	30/06/2014 Conso
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>466.631</b>	<b>421.821</b>	<b>353.603</b>
	A. Goodwill	0	0	0
	B. Immateriële vaste activa	231	125	98
	C. Vastgoedbeleggingen	457.963	414.005	345.880
	D. Andere materiële vaste activa	8.400	7.655	7.588
	E. Financiële vaste activa	0	0	0
	F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	37	37
	H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>30.616</b>	<b>32.046</b>	<b>25.944</b>
	A. Activa bestemd voor verkoop	0	3.775	0
	B. Financiële vlottende activa	0	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
	D. Handelsvorderingen	11.697	12.453	8.268
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.167	1.586	2.696
	F. Kas en kasequivalenten	5.896	4.250	3.950
	G. Overlopende rekeningen	10.856	9.981	11.030
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>497.247</b>	<b>453.867</b>	<b>379.546</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>194.321</b>	<b>183.438</b>	<b>180.109</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>194.221</b>	<b>183.338</b>	<b>180.011</b>
	A. Kapitaal	185.288	176.061	176.121
	B. Uitgiftepremies	20.893	14.650	14.650
	C. Reserves	-22.794	-13.480	-13.515
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	10.834	6.107	2.755
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>98</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>302.926</b>	<b>270.429</b>	<b>199.438</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>270.109</b>	<b>202.019</b>	<b>153.869</b>
	A. Voorzieningen	0	0	0
	B. Langlopende financiële schulden	248.478	177.393	134.557
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	21.630	24.627	19.312
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	452
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>32.817</b>	<b>68.410</b>	<b>45.569</b>
	A. Voorzieningen	0	0	0
	B. Kortlopende financiële schulden	11.513	50.752	30.267
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.550	7.540	7.034
	E. Andere kortlopende verplichtingen	14	788	95
	F. Overlopende rekeningen	10.740	9.330	8.172
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>497.247</b>	<b>453.867</b>	<b>379.546</b>


<sup>34</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

**Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen<sup>35</sup>**

 <b>MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN</b> (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
<b>OP 31/12/2013</b>	<b>137.537</b>	<b>1.771</b>	<b>-6.801</b>	<b>15.971</b>	<b>-9.609</b>	<b>98</b>	<b>138.967</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>							
Kapitaalsverhoging	38.524	12.879					51.403
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			8.204		-8.204		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)			-63				-63
Eigen aandelen							0
Aandeelekapitaal opties personeel							0
Minderheidsbelang						2	2
Rechtzettingen							0
<b>Subtotaal</b>	<b>176.061</b>	<b>14.650</b>	<b>1.340</b>	<b>15.971</b>	<b>-17.813</b>	<b>100</b>	<b>190.309</b>
Dividenden			-12.978				-12.978
Overgedragen resultaat			15.971	-15.971			0
Resultaat van het boekjaar				6.107			6.107
							0
<b>OP 31/12/2014</b>	<b>176.061</b>	<b>14.650</b>	<b>4.333</b>	<b>6.107</b>	<b>-17.813</b>	<b>100</b>	<b>183.438</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>							
Kapitaalsverhoging	9.227	6.243					15.470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			3.871		-3.871		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)			238				238
Eigen aandelen			-387				-387
Aandeelekapitaal opties personeel							0
Minderheidsbelang							0
Rechtzettingen			-1				-1
<b>Subtotaal</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>8.054</b>	<b>6.107</b>	<b>-21.684</b>	<b>100</b>	<b>198.758</b>
Dividenden			-15.271				-15.271
Overgedragen resultaat			6.107	-6.107			0
Resultaat van het boekjaar				10.834			10.834
							0
<b>OP 30/06/2015</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>-1.110</b>	<b>10.834</b>	<b>-21.684</b>	<b>100</b>	<b>194.321</b>


<sup>35</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

**Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat<sup>36</sup>**

 <b>VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)</b>	<b>30/06/2015</b> 6 maanden	<b>31/12/2014</b> 12 maanden	<b>30/06/2014</b> 6 maanden
<b>Netto resultaat</b>	<b>10.834</b>	<b>6.107</b>	<b>2.755</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>-3.633</b>	<b>-8.267</b>	<b>-3.074</b>
<b>Items die in het resultaat zullen worden genomen:</b> Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	<b>-3.871</b> -3.871	<b>-8204</b> -8.204	 -98
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
<b>Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:</b> Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	<b>238</b> 238	<b>-63</b> -63	 0
<b>Globaal resultaat</b>	<b>7.201</b>	<b>-2.160</b>	<b>-417</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.201	-2.160	-417
Minderheidsbelangen	0	0	0

<sup>36</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.


Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht<sup>37</sup>

 <b>GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)</b>	<b>30/06/2015 6 maanden</b>	<b>31/12/2014 12 maanden</b>	<b>30/06/2014 6 maanden</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4.250</b>	<b>4.092</b>	<b>4.092</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>10.834</b>	<b>6.107</b>	<b>2.755</b>
<b>Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)</b>	<b>3.731</b>	<b>7.226</b>	<b>3.429</b>
Ontvangen rente	-294	-343	-352
Betaalde interesten op financieringen	4.025	7.569	3.781
Ontvangen dividenden	0	0	0
<b>Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)</b>	<b>203</b>	<b>324</b>	<b>50</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-1.236</b>	<b>9.299</b>	<b>4.214</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>161</b>	<b>135</b>	<b>58</b>
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	115	127	58
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	56	9	0
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-9	-1	0
<b>Andere niet-kas elementen</b>	<b>-1.398</b>	<b>9.164</b>	<b>4.156</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.603	-1.457	-1.326
IAS 39 impact (+/-)	-2.996	10.796	5.482
Andere elementen			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-5	-176	0
Voorzieningen	0	0	0
Belastingen	0	0	0
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL</b>	<b>13.531</b>	<b>22.955</b>	<b>10.448</b>
<b>Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal</b>	<b>2.947</b>	<b>-4.509</b>	<b>-4.838</b>
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>-699</b>	<b>-8.664</b>	<b>-6.636</b>
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	0	0	0
Handelsvorderingen (korte termijn)	756	-5.475	-1.290
Andere kortlopende activa	-581	-948	-2.058
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-874	-2.240	-3.289
<b>Bewegingen in passiva posten</b>	<b>3.646</b>	<b>4.155</b>	<b>1.798</b>
Handelsschulden	371	3.863	2.119
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	2.639	312	1.549
Andere kortlopende passiva	-774	-1.822	-2.515
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.410	1.802	644
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)</b>	<b>16.479</b>	<b>18.446</b>	<b>5.610</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-38.897</b>	<b>-104.335</b>	<b>-28.042</b>
Acquisitie van immateriële vaste activa	-166	-44	0
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-41.730	-112.086	-27.985
Andere materiële activa	-30	-129	0
Zonnepanelen	-751	0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	3.780	7.924	-57
Verkoop opstal	0	0	0
<b>NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)</b>	<b>-38.897</b>	<b>-104.335</b>	<b>-28.042</b>
<b>VRIJE CASHFLOW (A+B)</b>	<b>-22.418</b>	<b>-85.888</b>	<b>-22.432</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>31.846</b>	<b>55.298</b>	<b>-8.674</b>
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	31.846	55.298	-8.222
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0	-452
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0	0
<b>Veranderingen in andere verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>-452</b>	<b>0</b>
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	-452	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0	0
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>199</b>	<b>38.426</b>	<b>38.485</b>
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	9.227	38.525	38.584
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	6.243	12.879	12.879
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-15.271	-12.978	-12.978
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	0	0	0
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0	0
<b>Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnemersplan)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0	0
<b>Financiële kaselementen</b>	<b>-3.731</b>	<b>-7.226</b>	<b>-3.429</b>
<b>NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)</b>	<b>28.314</b>	<b>86.046</b>	<b>26.382</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)</b>	<b>5.896</b>	<b>4.250</b>	<b>3.950</b>

<sup>37</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.



Bijlage 6: Reële waarde hiërarchie<sup>38</sup>

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	30/06/2015 Boekwaarde	30/06/2015 Level 1 (1)	30/06/2015 Level 2 (2)	30/06/2015 Level 3 (3)
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>466.631</b>	<b>0</b>	<b>8.668</b>	<b>457.963</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	231	0	231	0
C.	Vastgoedbeleggingen	457.963	0	0	457.963
D.	Andere materiële vaste activa	8.400	0	8.400	0
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	0	37	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>30.616</b>	<b>5.896</b>	<b>24.720</b>	<b>0</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	11.697	0	11.697	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.167	0	2.167	0
F.	Kas en kasequivalenten	5.896	5.896	0	0
G.	Overlopende rekeningen	10.856	0	10.856	0
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>497.247</b>	<b>5.896</b>	<b>33.388</b>	<b>457.963</b>
<b>I.</b>	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>302.926</b>	<b>0</b>	<b>281.295</b>	<b>21.630</b>
	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>270.109</b>	<b>0</b>	<b>248.478</b>	<b>21.630</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	248.478	0	248.478	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	21.630	0	0	21.630
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>32.817</b>	<b>0</b>	<b>32.817</b>	<b>0</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	11.513	0	11.513	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.550	0	10.550	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	14	0	14	0
F.	Overlopende rekeningen	10.740	0	10.740	0
	<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>302.926</b>	<b>0</b>	<b>281.295</b>	<b>21.630</b>
	(1) Marktw aardering in actieve markt voor hetzelfde product (2) Marktw aardering in actieve markt voor gelijkaardig product (3) Waardering op basis van andere waarderings technieken; niet gebaseerd op marktw aardering in actieve markt				

<sup>38</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

**Bijlage 7: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2015 per geografische regio <sup>39</sup>**

	(EUR x 1.000)	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015
		BE	FR	NL	Elim.	6 maanden
I.	Huurinkomsten	8.265	5.386	3.219	0	16.869
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-585	-45	0	0	-630
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>7.679</b>	<b>5.341</b>	<b>3.219</b>	<b>0</b>	<b>16.239</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.184	974	112	0	2.270
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.820	-1.173	-132	0	-3.125
VIII.	Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	639	62	60	0	761
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.683</b>	<b>5.203</b>	<b>3.259</b>	<b>0</b>	<b>16.145</b>
IX.	Technische kosten	-21	-5	0	0	-27
X.	Commerciële kosten	-15	0	0	0	-15
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-155	0	0	0	-155
XII.	Beheerskosten vastgoed	-222	-116	0	0	-338
XIII.	Ander vastgoedkosten	-20	0	0	0	-20
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-434</b>	<b>-121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-554</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.249</b>	<b>5.082</b>	<b>3.259</b>	<b>0</b>	<b>15.590</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1.536	-574	-87	0	-2.197
XV.	Ander operationele opbrengsten en kosten	-23	0	0	0	-23
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>5.690</b>	<b>4.508</b>	<b>3.172</b>	<b>0</b>	<b>13.370</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	0	0	0	5
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-875	-134	-594	0	-1.603
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>4.819</b>	<b>4.374</b>	<b>2.579</b>	<b>0</b>	<b>11.772</b>
XX.	Financiële inkomsten	293	1	0	0	294
XXI.	Netto interestkosten	-4.133	142	-11	0	-4.001
XXII.	Ander financiële kosten	-12	-11	0	0	-24
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.996	0	0	0	2.996
	<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-855</b>	<b>131</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>-735</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>3.964</b>	<b>4.505</b>	<b>2.568</b>	<b>0</b>	<b>11.037</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-83	-120	0	0	-203
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-83</b>	<b>-120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-203</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>3.882</b>	<b>4.385</b>	<b>2.568</b>	<b>0</b>	<b>10.834</b>
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)</b>	<b>1.756</b>	<b>4.519</b>	<b>3.161</b>	<b>0</b>	<b>9.436</b>
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	9.212	9.212	9.212	9.212	9.212
	<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>0,42</b>	<b>0,48</b>	<b>0,28</b>	<b>0,00</b>	<b>1,18</b>
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)</b>	<b>0,19</b>	<b>0,49</b>	<b>0,34</b>	<b>0,00</b>	<b>1,02</b>

<sup>39</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

**Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2015 per geografische regio<sup>40</sup>**

(EUR x 1.000)		30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>298.133</b>	<b>127.754</b>	<b>104.220</b>	<b>-63.475</b>	<b>466.631</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	231	0	0	0	231
C.	Vastgoedbeleggingen	226.026	127.717	104.220	0	457.963
D.	Andere materiële vaste activa	8.400	0	0	0	8.400
E.	Financiële vaste activa	63.475	0	0	-63.475	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	36	0	0	37
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
	vermogensmutatie					
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>182.510</b>	<b>13.132</b>	<b>4.946</b>	<b>-169.973</b>	<b>30.616</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	4.923	5.309	1.465	0	11.697
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	147.880	4.903	240	-150.855	2.167
F.	Kas en kasequivalenten	3.056	864	1.975	0	5.896
G.	Overlopende rekeningen	26.650	2.057	1.266	-19.117	10.856
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>480.643</b>	<b>140.886</b>	<b>109.166</b>	<b>-233.448</b>	<b>497.247</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>166.606</b>	<b>19.281</b>	<b>69.973</b>	<b>-61.538</b>	<b>194.321</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</b>	<b>166.606</b>	<b>19.181</b>	<b>69.973</b>	<b>-61.538</b>	<b>194.221</b>
A.	Kapitaal	185.289	0	45	-45	185.288
B.	Uitgiftepremies	20.893	0	0	0	20.893
C.	Reserves	-43.458	14.796	67.360	-61.493	-22.794
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	3.882	4.385	2.568	0	10.834
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>314.037</b>	<b>121.605</b>	<b>39.193</b>	<b>-171.910</b>	<b>302.926</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>269.250</b>	<b>858</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270.109</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	247.620	858	0	0	248.478
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	21.630	0	0	0	21.630
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>44.787</b>	<b>120.747</b>	<b>39.193</b>	<b>-171.910</b>	<b>32.817</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10.538	975	0	0	11.513
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.876	4.433	1.242	0	10.550
E.	Andere kortlopende verplichtingen	23.882	111.333	36.133	-171.334	14
F.	Overlopende rekeningen	5.491	4.006	1.818	-575	10.740
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>480.643</b>	<b>140.886</b>	<b>109.166</b>	<b>-233.448</b>	<b>497.247</b>


<sup>40</sup> De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

## Bijlage 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2015

Waardebepaling	<p>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.</p>
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 is overgegaan van EUR 400.916.000 op 31/12/2014 naar EUR 452.719.000 op 30/06/2015. Deze Fair Value van EUR 452.719.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 474.303.000 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,16%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden <math>\pm 681.661</math> m<sup>2</sup> opslagruimte en <math>\pm 65.242</math> m<sup>2</sup> kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van <math>\pm 746.903</math> m<sup>2</sup>. Het is gelegen op 44 sites, waarvan 16 in Frankrijk en 7 in Nederland. Drie sites in België (Grimbergen, Gent Evenstuk en Gent Hulsdonk) liggen op een grond in concessie. Op vier andere sites wordt een opstalvergoeding betaald (Brucargo 765, 830 en 831 en 738-1). De toename van de marktwaarde van de portefeuille ten opzichte van 31/12/2014 is vooral het gevolg van de acquisitie van de 2 sites in Nederland, 1 site in Frankrijk en de finalisatie van een built-to-suit project in Nederland.</p> <p>Behalve de 16 sites in Frankrijk en de zeven sites in Nederland, zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Vijf gebouwen (Brucargo 765, 830 en 831, 738-1 en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en drie gebouwen in Wallonië met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de 16 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en negen andere in de provincie (Lyon en Saint-Priest, Cambrai en Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans/Saint-Cyr-en-Val en Marseille).</p> <p>De 7 sites in Nederland zijn gevestigd verspreid over het land.</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 35.421.621 per jaar op 30/06/2015.</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  $\pm 95,8\%$ .

Bijlage 10: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2015

	Bouwjaar / jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m <sup>2</sup>	Opslag m <sup>2</sup>	Totaal m <sup>2</sup>	Contractuele huurgeden	Geschatte Huurwaarde (*)	Bezettingsgraad (op basis van m <sup>2</sup> )
<b>België</b>							
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	659.437	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.061.940	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.329	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	97.807	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.170.005	1.380.604	98,4%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	136.314	63.733	100,0%
PUJURS RIJKSWEG 89 & 85	2015	1.380	16.650	18.030	0	971.220	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.920	14.562	0	583.970	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	547.197	549.555	100,0%
PUJURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.136	13.314	17.450	708.363	885.808	87,8%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	1.409	21.549	22.958	715.788	855.750	78,7%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	345.581	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	358.089	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	0	2.110	0	189.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	527.147	296.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CGS	2015	0	10.505	10.505	500.730	483.445	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.095.269	1.000.324	99,7%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.305	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.118.203	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.589	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	1.198	4.875	6.073	288.164	359.378	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	651.323	615.894	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	460.771	461.228	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	1.080.970	1.054.250	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	781.913	100,0%
<b>Totaal België</b>		<b>36.963</b>	<b>344.467</b>	<b>381.430</b>	<b>16.920.757</b>	<b>18.136.244</b>	<b>93,6%</b>
<b>Frankrijk</b>							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	634.188	54,3%
FEUQUIERES, ZI DU MOUJIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.559	314.755	100,0%
CAMBRAJ, 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	231.626	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	370.575	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	2015	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	333.212	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	633.943	628.441	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	472.440	393.755	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	708.022	629.820	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.243.717	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	875.971	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	786.968	807.710	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	596.331	483.676	100,0%
<b>Totaal Frankrijk</b>		<b>16.279</b>	<b>212.459</b>	<b>228.738</b>	<b>10.816.218</b>	<b>10.647.924</b>	<b>96,7%</b>
<b>Nederland</b>							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.198	1.291.860	100,0%
WADDINKVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	964.550	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.043.158	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.463.740	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.450.000	1.177.070	100,0%
APELDOORN, IJSELDIJK	2011	701	8.308	9.009	550.000	617.130	100,0%
<b>Totaal Nederland</b>		<b>14.110</b>	<b>122.625</b>	<b>136.735</b>	<b>7.684.646</b>	<b>7.602.281</b>	<b>100,0%</b>
<b>Totaal</b>		<b>67.352</b>	<b>679.551</b>	<b>746.903</b>	<b>35.421.621</b>	<b>36.386.448</b>	<b>95,8%</b>

## Bijlage 11: Verslag van de commissaris



Ernst & Young  
Réviseurs d'Entreprises  
Bedrijfsrevisoren  
De Kleetlaan 2  
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
Fax: +32 (0)2 774 90 90  
ey.com

### **Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea Comm. VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2015**

#### **Inleiding**

Wij hebben het bijgevoegde tussentijdse geconsolideerd overzicht van de balans ("de balans") van Montea Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2015 nagekeken, alsook het bijhorende tussentijds geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 497.247 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 10.834 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van ons beperkt nazicht.

#### **Draagwijdte van ons nazicht**

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten 2410 "*Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*". Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA's). Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.





**Verslag van de commissaris van 18 augustus 2015 over de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten van Montea Comm VA voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2015 (vervolg)**

**Conclusie**

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten geen getrouw beeld geven van de financiële toestand van de Groep per 30 juni 2015, en van haar resultaat en kasstromen voor de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 18 augustus 2015

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVEA  
Commissaris  
vertegenwoordigd door



Christel Weymeersch\*  
Venoot  
\* Handelend in naam van een bvba

16CW0036