

SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 25/02/2016 – 07u00

JAARLIJKS PERSBERICHT VAN 01/01/2015 TOT 31/12/2015

- **NETTO COURANT RESULTAAT € 21,1 MILJOEN (€ 2,29 PER AANDEEL)**
 - GROEI MET **38,2%** TEN OPZICHTE VAN DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR

- **VOORSTEL TOT UITKERING VAN EEN DIVIDEND VAN € 2,03 PER AANDEEL**
 - VERHOGING **3,0%** TEN OPZICHTE VAN VORIG JAAR
 - UITKERINGSPERCENTAGE VAN **88,6%** VAN HET NETTO COURANT RESULTAAT TEN OPZICHTE VAN **100%** VOOR 2014

- **STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 21,7% TOT € 517 MILJOEN**
 - TEN OPZICHTE VAN € 425 MILJOEN EIND 2014

- **STIJGING VAN HET NETTO HUURRESULTAAT MET 27,9% TOT € 34,3 MILJOEN**

- **OPERATIONELE MARGE VAN 85,9% OVER HET VOLLEDIGE JAAR 2015**

- **BEZETTINGSGRAAD VAN 96,0%**

- **GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN OP EERSTE VERVALDATUM VAN 6,8 JAAR**

- **VERDERE VERSTERKING EN DIVERSIFICATIE VAN DE FINANCIERINGSSTRUCTUUR**

- **AMBITIE OM IN 2016 DE KAAP TE RONDEN VAN € 600 MILJOEN REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

Aalst, 25 februari 2016

Montea (MONT) publiceert vandaag haar financiële jaarresultaten voor de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015.

Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt € 21,1 miljoen (€ 2,29 per aandeel), een stijging van 38,2% in vergelijking met het netto courant resultaat van € 15,3 miljoen in 2014 (€ 1,97 per aandeel). Deze stijging van 38,2% is voornamelijk het gevolg van de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met 29,0% of € 6,6 miljoen.
- Gebaseerd op het netto courant resultaat van € 2,29 per aandeel zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea aan de algemene vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,03 per aandeel. Dit is een stijging van 3,0% t.o.v. vorig jaar en bedraagt 88,6% t.o.v. het netto courant resultaat per aandeel¹.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 21,7% tot € 517 miljoen. Deze stijging van € 92,0 miljoen voltrekt zich in Nederland (€ +61,1 miljoen) en Frankrijk (€ +14,0 miljoen) en in België (€ +16,9 miljoen).

De stijging in Nederland is grotendeels het gevolg van 3 acquisities ('s Heerenberg - verhuurd aan JCL Logistics; Apeldoorn - verhuurd aan HSL en Tilburg - verhuurd aan Groep Versteijnen) en de oplevering van het pand te Heerlen (verhuurd aan Doc Morris). Daarnaast is er in Nederland ook nog 1 lopende ontwikkeling in Aalsmeer (welke grotendeels zal verhuurd worden aan Bakkersland) die, naar alle waarschijnlijkheid, zal opgeleverd worden in het ^{4de} kwartaal van 2016.

De stijging van de reële waarde in Frankrijk heeft voornamelijk te maken met de acquisitie van de site te Lyon (verhuurd aan Cofriset) en de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille per 31/12/2014 door de daling van de investeringsrendementen.

In België is de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille voornamelijk het gevolg van lopende build-to-suit projecten (Vorst, verhuurd aan CdS en Erembodegem, verhuurd aan Movianto).

- De bezettingsgraad bedraagt 96,0%. Daarenboven bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste breakmogelijkheid 6,8 jaar. Montea overschrijdt hiermee de kaap van 6 jaar. De leegstand bevindt zich hoofzakelijk op 1 site in België (Herentals) en de helft van de site te Savingy-le-Temple (FR).
- De operationele marge stijgt naar 85,8% door de investeringen in sites met een hogere operationele marge gedurende het jaar 2015.
- In het kader van de verdere diversificatie en verhoging van de duurtijd van de financieringen, is Montea in 2015 tevens overgegaan tot de uitgifte van 2 obligatieleningen van elk € 25 miljoen (voor een looptijd van respectievelijk 10 en 12 jaar). Mede door deze uitgifte bedraagt de gemiddelde duurtijd van de financieringen meer dan 5 jaar.
- Montea heeft de ambitie om in 2016 de reële waarde van de vastgoedportefeuille boven € 600 miljoen te laten uitstijgen, enerzijds door de oplevering van de reeds aangekondigde build-to-suit projecten en anderzijds door nieuwe acquisities.

¹ Het uitkeringspercentage van 88,6% werd berekend op basis van het netto courant resultaat en niet op basis van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

Inhoudsopgave

1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2015 in België, Nederland en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2015
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2015
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.7. Transacties met verbonden partijen
- 1.8. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten
- 1.9. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen
- 1.10. Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

2. Toekomstgerichte verklaringen


3. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2015
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2015
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31/12/2015
7. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2015
8. Verslag van de commissaris

1. Beheersverslag

1.1. Kerncijfers

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

- (1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels. Het bedrag van € 503.980K (vastgoedbeleggingen in rubriek I.C van de balans) verschilt met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 480.721K. Het verschil heeft grotendeels te maken met de reële waarde van de projectontwikkelingen en de materiële vaste activa voor eigen gebruik.
- (2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (4) Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.
- (5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
- (6) Netto financieel resultaat zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten.
- (7) Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (code XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening) en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten.
- (8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
- (9) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (10) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.
- (11) Totale activa van de vennootschap verminderd met de totale schulden van de vennootschap, gedeeld door het aantal aandelen.
- (12) Beurskoers op het einde van het boekjaar.

1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2015 in België, Nederland en Frankrijk

1.2.1. Netto courant resultaat² bedraagt € 21,10 miljoen (€ 2,29 per aandeel), een groei van 38,2% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

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

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

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met € 6,62 miljoen (+29,0%):
 - het netto huurresultaat steeg met € 7,47 miljoen (+27,9%), grotendeels bepaald door de volledige jaarlijkse inkomsten van de investeringen in het vorige boekjaar en de inkomsten van de nieuwe investeringen in het boekjaar 2015 rekening houdend met de algemene kosten van de vennootschap bedraagt de operationele marge 85,8%, een stijging met 0,9% ten opzichte van 2014.
- de geringe toename van het netto negatief financieel resultaat met € 0,79 miljoen (+10,9%):
 - de gemiddelde financiële schuldenlast³ steeg met 29,2% (€ 66,5 miljoen) terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 10,9%. Als gevolg daalde de gemiddelde financiële last tot 3,07%;
 - op het einde van het boekjaar bedraagt de financiële last 3,47%⁴.

1.2.2. Huuractiviteit tijdens het jaar 2015

Het jaar 2015 werd gekenmerkt door de volgende huuractiviteit:

- **20 mei 2015 – Ondertekening lange termijn huurovereenkomst met Minigrip Belgium NV te Erembodegem (BE)⁵**

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

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

De opslagruimte die door Minigrip Belgium NV zal gehuurd worden, was voordien verhuurd aan Movianto die zal verhuizen naar een nieuwe state-of-the-art ontwikkeling die Montea vandaag realiseert op Industriezone Zuid IV te Erembodegem⁶.

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

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

⁴ Dit betreft de financiële kost op het einde van het boekjaar 2015, rekening houdend met de stand van de financiële schuldenlast (obligatieleningen, kredietlijnen, hedginginstrumenten en leasingschulden) op het einde van het boekjaar en rekening houdend met de thans geldende interestvoeten.

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/05/2015 of www.montea.com.

⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

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

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

➤ **Bezettingsgraad van 96,0%⁷ – Gemiddelde looptijd van de contracten van 6,8 jaar (tot de eerstvolgende breakdatum)**

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

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

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

1.2.3. Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2015

➤ **16 januari 2015 – Finalisatie verwerving van een logistiek distributiecentrum van ca. 22.400 m² te 's-Heerenberg (NL)⁸**

In december 2014 kondigde Montea de verwerving aan van een logistiek distributiecentrum op een terrein van 45.500 m². Het logistieke gebouw is gelegen in 's-Heerenberg in het multimodale logistieke park "Euregionaal Bedrijventerrein", vlakbij de Duitse grens. Het distributiecentrum werd gebouwd in 2009-2011 en bestaat uit ca. 16.000 m² opslagruimte, 5.200 m² cross dock, 2.400 m² kantoorruimte en is uitgerust met 44 laadkades. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 12 jaar aan JCL Logistics Benelux, een specialist in opslag en trans-Europese distributie.



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

⁷ De bezettingsgraad is gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/12/2014 of www.montea.com.

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

➤ **31 maart 2015 - Verwerving van een logistiek gebouw van ca. 10.000 m² te St. Priest-Lyon (FR) verhuurd aan Cofriset⁹**

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 m² opslagruimte en ca. 600 m² kantoorruimte en is uitgerust met 12 laadkades. De site biedt eveneens nog uitbreidingspotentieel van ca. 4.500 m².

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



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

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

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

➤ **20 mei 2015 – Verwerving van een cross dock centrum aan de Ecofactorij te Apeldoorn (NL)¹⁰**

Montea heeft op 20 mei 2015 met WGA Versteijnen Investments Transport BV uit Tilburg een akkoord bereikt over de verwerving van een recent cross dock gebouw te Apeldoorn. Het state-of-the-art gebouw staat op een terrein van 32.400 m² en omvat een opslagruimte van ca. 8.400 m² en een kantoorruimte van ca. 785 m².

⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 3/04/2015 of www.montea.com.

¹⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/05/2015 of www.montea.com.



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

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

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

Op de logistieke zone Vossenberg West kocht Montea een modern logistiek gebouw van ca 20.000m² hoogwaardige magazijnruimte en ca 1.400m² kantoorruimte op een terrein van ca 34.000m². Deze acquisitie gebeurde op basis van een triple net huur- overeenkomst met een vaste duur van 8 jaar.



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

1.2.4. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2015

➤ **16 maart 2015 – Oplevering build-to-suit project van ca. 14.800 m² voor DocMorris op bedrijventerrein in Heerlen (NL)**¹²

Montea en Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund hebben een project op maat ontwikkeld van ca. 14.800 m² voor DocMorris, 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 m² opslagruimte (uitbreidbaar), ca. 1.750 m² mezzanine, ca. 5.300 m² kantoorruimte en 390 parkeerplaatsen. DocMorris ondertekende een huurovereenkomst van 15 jaar voor deze hypermoderne site.

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

¹² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/05/2015 of www.montea.com.



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

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

➤ **3 april 2015 – Ontwikkeling van een build-to-suit project van 9.000 m² voor CdS op Unilever site te Vorst (BE)¹³**

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst werd reeds een distributiecentrum op maat ontwikkeld voor Metro¹⁴. Hieropvolgend zal Montea nu een duurzaam build-to-suit project ontwikkelen voor CdS met een totale oppervlakte van ca. 9.000 m². Het nieuwe distributiecentrum zal in principe in het



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

eerste kwartaal van 2016 operationeel zijn. 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).

Montea realiseert dit project tegen een netto aanvangsrendement van ±7,3%.

➤ **3 april 2015 – Ontwikkeling van een build-to-suit project van ca. 13.000 m² voor Movianto te Erembodegem (BE) – Aankoop van terrein van 46.000 m²¹⁵**

Logistieke dienstverlener Movianto selecteerde in juni 2014 Montea als partner voor de ontwikkeling en financiering van een additioneel distributiecentrum te Aalst¹⁶. Montea kocht een terrein van 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Erembodegem.

¹³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

¹⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/02/2014 of www.montea.com.

¹⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

¹⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/06/2014 of www.montea.com.

Het state-of-the-art logistiek distributie-centrum van +/- 13.000 m² met twee GDP cross-dock ruimtes (+2+8°C en +15°C+25°C) en bijhorende kantoren is operationeel sinds januari 2016.



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

➤ **17 september 2015 – Opstart van een build-to-suit project voor Amerikaanse multinational op MG Park De Hulst te Willebroek¹⁷**

De ontwikkeling op maat omvat een terrein van ca 48.000 m² waarop een logistiek complex zal worden gebouwd voor een Amerikaanse multinational, actief in de toelevering van wisselstukken. Het gebouw



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

omvat 27.100 m² opslagruimte, 800 m² kantoorruimte en een mezzanine van ca 1.100 m². In een tweede fase kan het gebouw met 6.800 m² uitgebreid worden. Het gebouw zal in de loop van het eerste kwartaal van 2016 operationeel zijn. Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering.

Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 10 jaar.

➤ **17 september 2015 – Uitbreiding van de bestaande DSV-vestiging in de Haven van Gent met ca 21.000 m² bijkomende logistieke ruimte¹⁸**

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

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

¹⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of www.montea.com.



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

Montea verwierf voor deze uitbreiding een verlenging op de bestaande concessie van het Havenbedrijf voor een periode van 30 jaar.

➤ **17 september 2015 – Opstart van reeds aangekondigd build-to-suit project voor DHL op Brucargo te Zaventem**¹⁹

In februari 2015²⁰ kondigden MG Real Estate en Montea de ondertekening aan van een partnership overeenkomst met Brussels Airport Company voor de ontwikkeling van een nieuwe hub voor DHL van 31.500 m² warehouse en 5.000 m² kantoren op de cargo-zijde van Brussels Airport. Het gebouw zal worden



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

ingeplant aan de ingang van Brucargo, de logistieke hotspot van Brussels Airport voor de cargo afhandeling. Het nieuwe build-to-suit project zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2016 operationeel zijn.

¹⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of www.montea.com.

²⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12/02/2015 of www.montea.com.

➤ **Partnershipovereenkomst met Focus Invest voor ontwikkeling van bedrijventerrein “Kampershoek-Noord” op een terrein van 160.000 m² te Weert (NL)**²¹

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

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

➤ **25/11/2015 – Site Aalsmeer, opstart van project op maat voor Bakkersland**²²

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



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

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

²¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of www.montea.com.

²² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 25/11/2015 of www.montea.com.

1.2.5. Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2015

Tijdens het jaar 2015 werden volgende desinvesteringen verwezenlijkt:

- **31 maart 2015 - Verkoop site Meer (BE) aan Smart Packaging Solutions NV (VPK)**²³



Montea heeft de site Meer, Europalaan verkocht aan de huidige huurder, Smart Packaging Solutions. De site omvat een opslagplaats van 9.250 m² en 460 m² kantoren. Deze transactie vertegenwoordigt een bedrag van € 3,78 miljoen en is in lijn met de reële waarde.

1.2.6. Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

- **4 juni 2015 – (Indirecte) inbreng van de Apeldoorn site te Nederland en versterking eigen vermogen**²⁴

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 kapitaal²⁵, door een beslissing van de statutaire zaakvoerder van Montea. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 7.483.893,89, waarvan een bedrag van € 4.363.580,10 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 3.120.313,79 aan de post uitgiftepremies.

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

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

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

- **12 juni 2015 – Verwezenlijking van het keuzedividend**²⁶

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.

²³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

²⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 4/06/2015 of www.montea.com.

²⁵ 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.

²⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12/06/2015 of www.montea.com.

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

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

➤ **26 juni 2015 – Succesvolle private plaatsing van obligatieleningen voor een totaalbedrag van € 50 miljoen²⁷**

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

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

➤ **Verdere optimalisatie van de schuldstructuur**

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

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

Als gevolg van deze verdere optimalisatie bedraagt de financieringskost 3,47% op 31/12/2015, rekening houdend met een hedgingpercentage van 82,0%²⁸.

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

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

²⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/6/2015 of www.montea.com.

²⁸ Dit hedgingpercentage houdt rekening met de bestaande hedginginstrumenten, de 4 bestaande obligaties en de leasingschulden.

1.2.8. Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2015

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



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

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

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



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

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


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

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



1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2015

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt € 517 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 480,7 miljoen) en lopende ontwikkelingen (€ 25,6 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (€ 10,4 miljoen)

	Totaal 31/12/2015	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2014
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites	45	21	16	8	41
Oppervlakte opslag (m ²)	682.503	327.867	212.861	141.775	632.818
Oppervlakte kantoren (m ²)	66.506	34.926	15.924	15.656	58.248
Totale oppervlakte (m ²)	749.009	362.793	228.785	157.431	691.066
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	119.569	68.610	32.904	18.055	149.944
Reële waarde (K EUR)	480.721	225.438	134.713	120.571	400.916
Investeringswaarde (K EUR)	503.980	230.957	144.008	129.014	418.729
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	36.448	16.357	11.233	8.857	31.665
Bruto rendement (%)	7,58%	7,26%	8,34%	7,35%	7,90%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,82%	7,64%	8,54%	7,35%	8,56%
Niet verhuurde delen (m ²)	26.719	19.273	7.446	0	22.406
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR)	1.150	874	276	0	905
Bezettingsgraad (% van m ²)	96,0%	93,7%	96,7%	100,0%	96,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)					
Reële waarde (K EUR)	10.369	10.369	0	0	7.527
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen					
Reële waarde (K EUR)	25.640	12.344	0	13.296	16.295

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

- In Nederland: € 64,1 miljoen bestaande uit 3 acquisities ('s Heerenberg - verhuurd aan JCL Logistics, Apeldoorn - verhuurd aan HSL en Tilburg - verhuurd aan Groep Versteijnen en de oplevering van 1 ontwikkeling (reeds gestart in 2014) te Heerlen (verhuurd aan Doc Morris).
 - In Frankrijk: € 14,0 miljoen bestaande uit: 1 acquisitie te Lyon, verhuurd aan Cofriset en de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille per 31/12/2014 door de daling van de investeringsrendementen.
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 749.009 m², verspreid over 21 sites in België, 8 sites in Nederland en 16 sites in Frankrijk. De netto stijging van 57.943 m² (ten opzichte van 691.066 m² per 31 december 2014) is voornamelijk toe te schrijven aan de bovenstaande investeringen.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 119.569 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.

- ✓ De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens 2015 gestegen met € 10,5 miljoen (2,6% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille in het begin van het boekjaar), en is voornamelijk het gevolg van een daling van het investeringsrendement met 29 bps.
- ✓ Het bruto vastgoedrendement²⁹ op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,82% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,56% op 31/12/2014. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 7,58%.
- ✓ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 36,45 miljoen, een stijging van 15,1% ten opzichte van 31/12/2014, grotendeels toe te schrijven aan de bijkomende vastgoedbeleggingen in gebouwen.
- ✓ De bezettingsgraad³⁰ bedraagt 96,0%. De leegstand bevindt zich hoofdzakelijk op de site van Herentals (14.600 m²) en Savigny-le-Temple (7.446 m²).

➤ **Lopende ontwikkelingen ter waarde van € 25,6 miljoen**

De lopende ontwikkelingen betreffen de reële waarde van 2 lopende ontwikkelingen in België (Erembodegem - verhuurd aan Movianto en Gent-Zeehaven - verhuurd aan DSV Solutions) en 1 build-to-suit ontwikkeling in Nederland (Schiphol - verhuurd aan Bakkersland).

De 2 ontwikkelingen in België zullen opgeleverd worden in het eerste kwartaal van 2016. De build-to-suit ontwikkeling in Nederland zal naar alle waarschijnlijkheid opgeleverd worden in het derde kwartaal van 2016.

➤ **Reële waarde van de zonnepanelen van € 10,4 miljoen**


De reële waarde van de zonnepanelen betreft 7 zonnepaneelprojecten: twee in Wallonië (Heppignies en Milmort) en 5 in Vlaanderen (Bornem, Herentals, Grimbergen, Puurs, Gent-Zeehaven en Erembodegem). De netto stijging van de reële waarde van de zonnepanelen is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van 2 zonnepaneelprojecten (Gent-zeehaven en Erembodegem).

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

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

1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2015

1.4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2015

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

1.4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening voor het boekjaar 2015

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt € 34,29 miljoen (+27,9%) – Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille (+29,0%)**

Het **netto huurresultaat** bedraagt € 34,29 miljoen, zijnde een stijging van 27,9% ten opzichte van dezelfde periode in 2014 (€ 26,82 miljoen). Deze toename van € 7,47 miljoen is toe te schrijven aan:

- Een toename van € 7,5 miljoen in huurinkomsten, grotendeels bepaald door:
 - de full year impact van de huurinkomsten van investeringen in het jaar 2014 voornamelijk door 2 sites op Park De Hulst (verhuurd aan Dachser en Neovia) en 1 site op Brucargo (verhuurd aan Nippon Express) in België en 3 sites in Nederland (Waddinxveen - verhuurd aan Delta Wines, Oss - verhuurd aan Vos Logistics en Beuningen - verhuurd aan Depa Disposables);

- de huurinkomsten van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2015 voornamelijk door de acquisitie van 1 site in Frankrijk (Lyon - verhuurd aan Cofriset), de acquisitie van 3 sites in Nederland (Apeldoorn - verhuurd aan HSL, Tilburg - verhuurd aan Groep Versteijnen en 's Heerenberg - verhuurd aan JCL Logistics) en de oplevering van het project te Heerlen (verhuurd aan Doc Morris);
 - de éénmalige inkomst van € 1,5 miljoen als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics.
- Een toename van € 0,1 miljoen aan met huur verbonden kosten, grotendeels bepaald door de kosten inzake additionele opstal- en concessievergoedingen.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van € 22,82 miljoen vorig jaar tot € 29,44 miljoen op 31/12/2015. Deze stijging van € 6,62 miljoen (of 29,0%) van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille is het gevolg van:

- de toename van het netto huurresultaat met € 7,47 miljoen (zie boven);
- de kleinere stijging van het vastgoedresultaat bovenop de stijging van het netto huurresultaat (impact van € 0,2 miljoen), voornamelijk door de positieve impact als gevolg van de beperktere niet doorrekening van een aantal kosten (als gevolg van hogere gemiddelde bezettingsgraad) en daarbovenop de hogere inkomsten uit property management fees en recuperaties van onroerende voorheffingen op leegstaande sites;
- de verhoging van de vastgoedkosten, algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten met € 0,85 miljoen, voornamelijk bepaald door (i) éénmalige inkomsten van vorig jaar, (ii) hogere algemene advieskosten, (iii) en de versterking van het operationele team in België, Nederland en Frankrijk.

De **exploitatie- of operationele marge**³¹ bedraagt 85,8% voor het volledige jaar 2015, 0,9% hoger dan vorig jaar.

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

- **Financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € -8,02 miljoen, zijnde een stijging van 10,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de hogere gemiddelde financiële schuld**

Het **financieel resultaat** (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) per 31/12/2015 bedraagt € 8,02 miljoen, zijnde een stijging van 10,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ -7,23 miljoen). De gemiddelde schuldenlast steeg met € 66,5 miljoen (+29,2%). Daarentegen was er een daling van de gemiddelde financiële kost tot 3,07%³² voor het boekjaar 2015.

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

³¹ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

³² Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk, Nederland en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2015, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

↳ Montea heeft op 31/12/2015 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 183 miljoen bij 5 Belgische bankinstellingen. Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek waarbij deze bankschuld voor 82%³³ van de totale financiële schuld met variabele rentevoet wordt ingedekt door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap).

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

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

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

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

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

Het **netto resultaat** op 31/12/2015 bedraagt € 24,01 miljoen (€ 2,61 per aandeel) ten opzichte van € 6,11 miljoen voor dezelfde periode in 2014. De variatie in dit netto resultaat (€ +17,90 miljoen) werd sterk beïnvloed door de positieve variatie in de waarde van de indekkingsinstrumenten (€ +11,23 miljoen) en in mindere mate door de positieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (€ 0,84 miljoen). Deze laatste variaties zijn geen kasopbrengsten/kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.


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

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

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

³³ Wanneer we rekening houden met de 2 uitstaande obligatieleningen (met vaste rentevoet) en de leasingschulden, dan bedraagt het hedgingpercentage 67%.

1.4.3. Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2015

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2015 Conso	31/12/2014 Conso
VASTE ACTIVA		517.685.997	421.821.417
VLOTTENDE ACTIVA		31.999.167	32.046.053
TOTAAL ACTIVA		549.685.164	453.867.470
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		208.256.437	183.438.085
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging		208.156.528	183.338.176
Minderheidsbelangen		99.909	99.909
VERPLICHTINGEN		341.428.727	270.429.385
Langlopende verplichtingen		291.353.554	202.019.311
Kortlopende verplichtingen		50.075.173	68.410.074
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		549.685.164	453.867.470

1.4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2015

- Op 31/12/2015 bestaat het **totaal van de activa** (€ 549,7 miljoen) uit beleggingsvastgoed (87,5% van het totaal), lopende vastgoedontwikkelingen (4,7%) en de zonnepanelen (1,9% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (6,0% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten belope van € 208,3 miljoen en totale verplichtingen van ten belope van € 341,4 miljoen.

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

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

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

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

Tijdens het jaar 2016 dient Montea voor een bedrag van € 16,7 miljoen aan kredietlijnen te herfinancieren.

- De **schuldgraad**³⁴ van Montea bedraagt 55,77%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2014 (52,10%) is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de financiering met bankschuld en de nieuwe obligatieleningen van de nieuwe investeringen in Frankrijk en Nederland, alsook de financiering van de lopende build-to-suit projecten in België en Nederland. Dit werd deels gecompenseerd door de kapitaalverhoging door inbreng in natura (ter financiering van de site te Apeldoorn) en het keuzedividend.
- ↪ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten m.b.t. schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet hoger dan 60% mag hebben.

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

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

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

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

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

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

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

³⁴ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

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

De schuldgraad bij Montea heeft nooit een alarmerend niveau aangenomen, ook niet tijdens de periodes van financiële crisis die zich vanaf het einde van 2008 manifesteerde.

Op basis van de huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel meer dan € 145 miljoen³⁵ (een stijging van 28,6%) bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden (zie tabel hieronder).

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

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

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

Sinds de oprichting van Montea heeft Montea een totale negatieve variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille van € 28,8 miljoen opgenomen, het merendeel door de financiële crisis einde 2008 en 2009.

Op basis van de huidige staat van de portefeuille en de waardebepaling van de portefeuille van Montea door de onafhankelijke schatter ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde.

Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 55,77% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

Montea voorziet een schuldgraad van 56,82% per 30/06/2016 en 53,61% per 31/12/2016, gebaseerd op:

- de uitvoering van het lopende investeringsprogramma;
- de voorziene winstverwachting voor 2016;
- voorgestelde dividenduitkering van € 2,03 per aandeel waarbij 70% van de aandeelhouders zal kiezen voor het keuzedividend;
- verdere investeringen op de bestaande vastgoedportefeuille die geen direct meerwaarde zullen opleveren in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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.

³⁵ Deze berekening houdt geen rekeningen met de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief en de eventueel toekomstige netto courante resultaten.

Het doel van Montea blijft om zich te financieren met een schuldgraad van ongeveer 55% en zal erop toezien dat zij nooit een schuldgraad van meer dan 60% zal hebben (zoals vervat in de bankconvenanten).

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

Mocht zich een situatie voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie zouden vergen, zal Montea dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders hiervan op de hoogte gebracht worden.

- De **netto activa waarde** per 31/12/2015 bedraagt € 22,60 per aandeel maar wordt sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde € 25,22 per aandeel.

1.4.5. Waarderingsregels

Nieuwe standaarden, interpretaties en wijzigingen toegepast door de Groep

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

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

IFRIC 21 Heffingen van overheidswege

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

Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2011-2013

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

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

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


Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

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

- IFRS 9 Financiële instrumenten³⁶, van toepassing per 1 januari 2018
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsinstellingen: Toepassing van de consolidatie uitzondering¹, van toepassing per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten: Verwerking van de verwerving van belangen in gezamenlijke operaties, van kracht per 1 januari 2016
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten¹, van kracht per 1 januari 2018
- Verbeteringen aan IAS 1 Weergave van de jaarrekening – Initiatief rond toelichtingen, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële vaste activa: Verduidelijking van aanvaarbare afschrijvingsmethodes, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 41 Landbouw: Vruchtdragende planten, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 19 Personeelsbeloningen: Toegezegd-pensioenregelingen Werknemersbijdragen, van kracht per 1 februari 2015
- Verbeteringen aan IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening: Vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige Jaarrekening, van kracht per 1 januari 2016
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2010-2012 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2012-2014 (gepubliceerd in september 2014), van kracht per 1 januari 2016

³⁶ Nog niet aanvaard door de EU per 31 december 2015.

1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea

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

Dividendrendement (%):
"Velocity":

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

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

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

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

1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum³⁷

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



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

Het gebouw wordt verhuurd met een triple net huurcontract en voor een vaste duurtijd van 15 jaar. Deze transactie vertegenwoordigt een investering van ongeveer € 18 miljoen en een netto

aanvangsrendement van 6,6%.

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

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

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



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

³⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 18/02/2016 of www.montea.com.

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

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



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

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

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

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



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

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

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

➤ **18/02/2016 - Oplevering van gebouw op maat voor Movianto in Erembodegem (BE)³⁸**



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

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

➤ **Oplevering van gebouw op maat voor CdS in Vorst (BE)³⁹**



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

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

³⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/06/2015 of www.montea.com.

³⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

➤ **01/03/2016 – Aanstelling van Els Vervaecke als Chief Financial Officer**



Vanaf 1 maart 2016 wordt Els Vervaecke aangesteld als nieuwe CFO. Peter Verlinde blijft nog actief achter de schermen zodat een vlotte overgang kan verzekerd worden. Deze managementwissel verandert niets aan de objectieven en de strategische koers van Montea.

“Wij wensen Peter van harte te danken voor de belangrijke rol die hij de voorbije jaren heeft gespeeld in het succes van Montea.”, aldus Dirk De Pauw, voorzitter van de Raad van Bestuur van Montea.

Els Vervaecke was voordien werkzaam bij EY in de functie van senior auditor. Begin 2010 startte zij bij Pylos (vastgoedontwikkelaar) als Finance Manager voor de Pylos Group en vanaf 2014 bekleedde zij de functie van CFO voor Pylos Benelux.

1.7. Transacties tussen verbonden partijen

In 2015 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

1.8. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten

1.8.1. Voornaamste risico's en onzekerheden⁴⁰

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

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

➤ **Huurrisico's**

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

⁴⁰ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag van 30/06/2015 en het Jaarverslag van 31/12/2014. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België en Nederland op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten⁴¹ 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 vastgoedportefeuille⁴² en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille. Daarenboven zal het team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

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

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een beleid waarbij het overgrote gedeelte inzake het beheer van de gebouwen wordt doorgefactureerd aan de huurders. Voor het jaar 2015 werd een totaal van € 1,0K gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders (inclusief kosten die niet konden doorgerekend worden als gevolg van leegstand).

➤ **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.

⁴¹ ICC – indice de coût de construction.

⁴² 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.

Op 31 december 2015 heeft Montea in totaal € 205 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 183 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2016 zal € 16,3 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 € 295 miljoen) bestaat voor 62% uit opgenomen kredietlijnen, uit 37% aan obligatieleningen en uit 1% aan leasingschulden;
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC en Bank Degroof); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden;
- 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 nieuwe obligatieleningen van elk € 25 miljoen met een looptijd van 10 en 12 jaar. Momenteel analyseert Montea haar schuldpositie om, voorafgaand aan de vervaldata 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 leasingovereenkomsten⁴³ en de obligatieleningen⁴⁴ 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.

⁴³ Montea heeft een financiële schuld aangaande een lopende leasingovereenkomst van € 1,6 miljoen (0,5% van de totale financiële schuld). Deze leasingovereenkomst loopt af in 2017. Deze overeenkomst werd destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

⁴⁴ 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 het jaar 2015 werd overgegaan tot uitgifte van 2 additionele obligatieleningen van elk € 25 miljoen, één met een variabele rentevoet van euribor 3 maanden + 205 bps, één met een vaste rentevoet van 3,42%. Voor meer informatie over deze 2 laatste uitgiftes wordt verwezen naar de persmededeling van 26/06/2015 of www.montea.com.

Rekening houdend met de kredietlijnen met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de interestvoet op de obligatieleningen en de vaste rentevoeten op de leasingovereenkomsten, bedroeg de gemiddelde rentelast in 2015, 3,07%⁴⁵ (inclusief bancaire marges).

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2014 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een geringe stijging van de totale financiële kost met zich meebrengen (€ +0,7 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, Frankrijk en Nederland), het aangaan van huurcontracten voor een langere looptijd met kwalitatief hoogstaande klanten uit verschillende sectoren.

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

➤ Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Bezettingsgraad

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

In het jaar 2016 is er een totale oppervlakte van 58.360 m² die op vervalddag komt (7,8% van de totale oppervlakte).

Montea is ervan overtuigd dat door de goede ligging en de goede staat van de sites, voor de huidige leegstand en eventueel vrijkomende in 2016, nieuwe huurders kunnen gevonden worden of bestaande huurcontracten kunnen verlengd worden.

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

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

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

- Investeringscapaciteit van € 58 miljoen bij 60% schuldgraad

⁴⁵ 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.

Rekening houdend met een schuldgraad van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 58 miljoen. Met de reeds aangekondigde investeringen en de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline is Montea bezig met het bekijken van de diverse financieringsopportuniteiten in schuld en eigen vermogen (zoals een inbreng in natura en/of het organiseren van een kapitaalverhoging).

- Netto courant resultaat

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

1.9. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

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

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

1.9.1. Verdere implementatie van het “Blue Label” plan

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

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



“Blue Label” omvat:

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

1.9.2. Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel met Lean and Green Star (Award & Star)

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

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

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



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

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

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

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

1.9.3. Duurzame ontwikkeling

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

1.9.3.1. Energiebeheer

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

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

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

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

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

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

1.9.3.2. Zonnepanelen

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

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

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

1.9.3.3. Facility Management programma

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

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

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

1.9.3.4. Afvalbeheer

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

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

Gevolggevend aan artikel 5.11 van de uitgiftevoorwaarden van de obligaties, uitgegeven op 28 juni 2013 (ten belope van in totaal € 30 miljoen) en van 28 mei 2014 (ten belope van in totaal € 30 miljoen) en op 30 juni 2015 (ten belope van in totaal € 50 miljoen), zal Montea in haar geconsolideerde jaarlijkse en semestriële cijfers een verklaring geven inzake het voldoen aan bepaalde convenanten die werden opgelegd in art. 5.10 van die uitgiftevoorwaarden.

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldgraad 55,77% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 punt (c) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2015;
- de “Interest Cover” bedraagt 3,51 en zodoende hoger is dan 1,5, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 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. Financiële kalender

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

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

OVER MONTEA COMM.VA

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Montea kreeg als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 31/12/2015 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 749.009 m², verspreid over 45 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



PERSCONTACT

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


VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com


Follow MONTEA in SHAREHOLDERSBOX of:




BIJLAGE 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2015

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
I.	Huurinkomsten	35.438	27.908
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.148	-1.089
	NETTO HUURRESULTAAT	34.290	26.819
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.832	4.322
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-5.824	-5.041
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.565	1.234
	VASTGOEDRESULTAAT	34.864	27.334
IX.	Technische kosten	-114	-83
X.	Commerciële kosten	-233	-130
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-102	-297
XII.	Beheerskosten vastgoed	-839	-663
XIII.	Andere vastgoedkosten	-43	-9
	VASTGOEDKOSTEN	-1.332	-1.183
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	33.532	26.151
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-4.037	-3.339
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-58	9
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29.437	22.821
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	176
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.470	1.457
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	31.912	24.453
XX.	Financiële inkomsten	581	343
XXI.	Netto interestkosten	-8.556	-7.521
XXII.	Andere financiële kosten	-41	-48
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	438	-10.796
	FINANCIËEL RESULTAAT	-7.578	-18.023
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.334	6.431
XXV.	Vennootschapsbelasting	-324	-324
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-324	-324
	NETTO RESULTAAT	24.010	6.107
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	24.008	6.105
	Minderheidsbelangen	2	2
	NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)	21.097	15.271
	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
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL / aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat (EUR)	2,61	0,78
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / aantal aandelen, deelgerechtigd in het resultaat (EUR)	2,29	1,97


BIJLAGE 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2015

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		31/12/2015 Conso	31/12/2014 Conso
I.	VASTE ACTIVA	517.686	421.821
	A. Goodwill	0	0
	B. Immateriële vaste activa	214	125
	C. Vastgoedbeleggingen	506.934	414.005
	D. Andere materiële vaste activa	10.500	7.655
	E. Financiële vaste activa	0	0
	F. Vorderingen financiële leasing	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	37
	H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	31.999	32.046
	A. Activa bestemd voor verkoop	0	3.775
	B. Financiële vlottende activa	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing	0	0
	D. Handelsvorderingen	7.691	12.453
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.069	1.586
	F. Kas en kasequivalenten	4.930	4.250
	G. Overlopende rekeningen	15.309	9.981
	TOTAAL ACTIVA	549.685	453.867
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	208.256	183.438
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	208.157	183.338
	A. Kapitaal	185.288	176.061
	B. Uitgiftepremies	20.893	14.650
	C. Reserves	-22.035	-13.480
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	24.010	6.107
II.	Minderheidsbelangen	100	100
	VERPLICHTINGEN	341.429	270.429
I.	Langlopende verplichtingen	291.354	202.019
	A. Voorzieningen	0	0
	B. Langlopende financiële schulden	267.165	177.393
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24.188	24.627
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	50.075	68.410
	A. Voorzieningen	0	0
	B. Kortlopende financiële schulden	27.491	50.752
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.915	7.540
	E. Andere kortlopende verplichtingen	3.993	788
	F. Overlopende rekeningen	10.677	9.330
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	549.685	453.867


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

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

BIJLAGE 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Netto resultaat	24.010	6.107
Andere elementen van het globaal resultaat	-5.230	-8.267
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	-5.443	-8204
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5.443	-8.204
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	213	-63
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	213	-63
Globaal resultaat	18.780	-2.160
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	18.780	-2.160
Minderheidsbelangen	0	0

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

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.250	4.092
Netto resultaat	24.010	6.107
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	8.016	7.226
Ontvangen rente	-581	-343
Betaalde interesten op financieringen	8.597	7.569
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	324	324
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-2.774	9.299
Afschrijvingen en waardeverminderingen	139	135
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	196	127
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	2	9
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-59	-1
Andere niet-kas elementen	-2.913	9.164
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2.470	-1.457
IAS 39 impact (+/-)	-438	10.796
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-5	-176
Voorzieningen	0	0
Belastingen	0	0
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUAWERKKAPITAAL	29.576	22.955
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	1.880	-4.509
Bewegingen in activa posten	-3.047	-8.664
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	1	0
Handelsvorderingen (korte termijn)	4.762	-5.475
Andere kortlopende activa	-2.483	-948
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-5.327	-2.240
Bewegingen in passiva posten	4.927	4.155
Handelsschulden	-2.487	3.863
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	2.861	312
Andere kortlopende passiva	3.205	-1.822
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.347	1.802
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	31.456	18.446
Investeringsactiviteiten	-85.177	-104.335
Acquisitie van immateriële vaste activa	-180	-44
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-85.843	-112.086
Andere materiële activa	-93	-129
Zonnepanelen	-2.841	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	3.780	7.924
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-85.177	-104.335
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-53.721	-85.888
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	66.073	55.298
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	66.511	55.298
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-438	0
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	0	-452
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	-452
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	595	38.426
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	9.227	38.525
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	6.243	12.879
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Uitgekeerde dividenden	-15.262	-12.978
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	387	0
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-8.016	-7.226
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	58.651	86.046
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	4.930	4.250

BIJLAGE 6: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2015⁴⁶

Conform Hoofdstuk III, Afdeling 2, Sectie F van de Wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Montea haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2015 door een onafhankelijke vastgoeddeskundige te laten waarden. Wij werden aangesteld voor de vastgoedwaardering van de volledige portefeuille in België, Nederland en Frankrijk. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken worden.

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

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

Opinie

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

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

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

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

⁴⁶ Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2015 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

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

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

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

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

€ 504.780.439

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

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

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

€ 481.505.100

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

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

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

Het patrimonium bestaat uit:

	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,06%	16.357.490 €	18.891.924 €	17.294.710 €	231.739.000 €	226.200.400 €	210.657.000 €
The Netherlands	6,88%	8.872.125 €	8.872.125 €	8.680.432 €	129.033.546 €	120.592.000 €	105.592.300 €
France	7,80%	11.233.483 €	11.508.985 €	10.503.585 €	144.007.893 €	134.712.700 €	134.712.700 €
TOTAL	7,22%	36.463.097 €	39.273.033 €	36.478.726 €	504.780.439 €	481.505.100 €	450.962.000 €


Met de meeste hoogachting.

Brussel, 18 januari 2016.



R.P. Scrivener FRICS
National Director
Head of Valuation and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle

BIJLAGE 7: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2015

	Bouwjaar / jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	Contractuele huurgelden	Geschatte Huurwaarde (*)	Bezettingsgraad (op basis van m ²)
België							
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.883	19.981	661.818	657.074	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.099.350	799.128	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	268.099	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	145.807	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.186.447	1.392.784	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	125.000	85.980	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	2015	0	0	0	0	0	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.920	14.562	0	576.094	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	547.197	552.325	100,0%
PUJURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	3.479	13.314	16.793	970.391	840.130	66,4%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	1.409	21.549	22.958	839.292	888.180	92,8%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	345.581	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	358.089	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	0	2.110	0	168.800	
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	527.147	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE Cds	2015	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.106.581	1.090.095	99,7%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.305	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.118.203	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.942	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	755	23.769	24.524	1.014.226	1.027.720	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	290.112	333.215	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	653.296	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	474.762	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	0	953.940	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	844.155	100,0%
Totaal België		34.926	327.867	362.793	16.357.490	17.229.010	93,7%
Frankrijk							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	602.952	54,3%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.911	247.308	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	484.610	469.990	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	312.885	299.950	100,0%
BONDOLFE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	236.353	227.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.693	3.801	374.396	291.480	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992 - 2015	1.375	7.403	8.778	847.499	789.993	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	0	1.995	1.995	219.450	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	491.818	472.860	100,0%
SAINTE PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	708.022	651.300	100,0%
SAINTE-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.301.549	2.868.799	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%
SAINTE-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	635.558	606.380	100,0%
SAINTE-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	825.274	776.000	100,0%
SAINTE PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	591.259	503.600	100,0%
Totaal Frankrijk		15.924	212.861	228.785	11.233.483	10.503.585	96,7%
Nederland							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.198	1.291.860	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	999.050	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.181.126	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWEEF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.463.740	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.450.000	1.176.973	100,0%
APELDOORN, ISELDIJK	2011	701	8.308	9.009	550.000	617.128	100,0%
TILBURG	2004	1.546	19.150	20.696	1.000.000	1.078.210	100,0%
Totaal Nederland		15.656	141.775	157.431	8.857.114	8.680.392	100,0%
Totaal		66.506	682.503	749.009	36.448.087	36.412.987	96,0%

Bijlage 8: Verslag van de commissaris

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