

SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 18/08/2016 – 08U45

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG VAN 01/01/2016 TOT 30/06/2016

- **NETTO COURANT RESULTAAT BEDRAAGT € 13,7 MILJOEN (€ 1,38 PER AANDEEL) T.O.V. € 9,4 MILJOEN (€ 1,02 PER AANDEEL) IN Q2 2015**
 - € 11,9 MILJOEN OP RECURRENTE BASIS (STIJGING MET 27% T.O.V. Q2 2015)
 - € 1,80 MILJOEN ÉÉNMALIGE VEBREKINGSVERGOEDING, REEDS ONTVANGEN IN Q1 2016
- **STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 12% TOT € 579 MILJOEN T.O.V. € 517 MILJOEN EIND 2015**
- **STIJGING VAN HET NETTO HUURRESULTAAT MET 29% TOT € 20,9 MILJOEN T.O.V. € 16,2 MILJOEN IN Q2 2015**
- **OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 89,4% T.O.V. 82,3% IN DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR**
- **BEZETTINGSGRAAD VAN 97,0% T.O.V. 96,8% IN Q1 2016**
- **SCHULDGRAAD VAN 56,22% T.O.V. 54,8% IN Q1 2016**
- **GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN OP EERSTE VERVALDAG VAN 7 JAAR**
- **VOORUITZICHTEN 2016**
 - VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIT NAAR € 600 MILJOEN
 - BEZETTINGSGRAAD BLIJFT MINSTENS 95% - DUURTIJD CONTRACTEN BEDRAAGT GEMIDDELD MEER DAN 7 JAAR
 - OPERATIONELE MARGE VAN 88% OP JAARBASIS
 - NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL GROEIT MET 5% (VAN € 2,29 PER AANDEEL IN 2015 NAAR € 2,40 PER AANDEEL IN 2016)

Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt € 13,71 miljoen (€1,38 per aandeel) wat een groei van 45% is ten opzichte van het netto courant resultaat van Q2 2015. Deze sterke groei is te verklaren door:
 1. de stijging van het recurrente resultaat met € 2,5 miljoen (stijging met 26,6% t.o.v. Q2 2015)
 2. de éénmalige inkomst van € 1,80 miljoen naar aanleiding van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics in Q1 2016.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 12% van € 516,7 miljoen eind 2015 tot € 578,7 miljoen¹ op 30 juni 2016 waarvan € 283,9 miljoen in België, € 135,6 miljoen in Frankrijk en € 159,2 miljoen in Nederland.

De groei van de reële waarde in België (14,42% of € 36 miljoen) is hoofdzakelijk het gevolg van de oplevering van 3 built-to-suit projecten in het eerste semester van 2016 (CdS in Vorst, Movianto in Erembodegem en DSV Solutions in Gent), de verwerving van de site in Willebroek – Park De Hulst (verhuurd aan Federal Mogul) en de verwerving van 46.000 m² terrein voor de ontwikkeling van een built-to-suit project te Bornem.

De reële waarde in Nederland is met 18,88% (€ 25 miljoen) gestegen ten opzichte van Q4 2015. Enerzijds is dit het gevolg van de verwerving van de site te Eindhoven, De Keten (verhuurd aan Jan De Rijk) in het eerste kwartaal van 2016. Anderzijds ontwikkelt Montea de grootste Europese bakkerij voor Bakkersland te Aalsmeer.

De bezettingsgraad² blijft op een stabiel hoog niveau van 97% ten opzichte van 96,8% eind maart 2016, inclusief de verbrekingsvergoeding die in 2016 werd ontvangen in het kader van de stopzetting van de huurovereenkomst Neovia Logistics. Indien deze niet in rekening wordt genomen, bedraagt de bezettingsgraad 94,4% en blijft de ambitie om de bezettingsgraad boven 95% te houden op jaareinde.

- De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7 jaar ten opzichte van 7,1 jaar eind Q1 2016.
- De operationele marge bedraagt 89,4% ten opzichte van 82,3% voor dezelfde periode vorig jaar. Deze toename is een gevolg van de toegenomen huurinkomsten (€ 2,83 miljoen), de eenmalige verbrekingsvergoeding van Neovia (€ 1,80 miljoen), en een daling van de vastgoed- en algemene kosten door een verschuiving van de vastgoedtaxen in 2015. Anderzijds namen de financiële lasten toe door een toename aan vreemd vermogen en de bijkomstige indexeringen.
- De schuldgraad bedraagt 56,22% op 30/06/2016 ten opzichte van 54,8% op 31/03/2016.

Rekening houdend met de resultaten van het eerste semester in 2016 heeft Montea de volgende vooruitzichten voor 2016:

- Vastgoedportefeuille groeit boven € 600 miljoen.
- Bezettingsgraad boven 95%, alsook de gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid boven 7 jaar aanhouden.
- Operationele marge op jaarbasis boven 88% behouden.
- Groei van het netto courant resultaat per aandeel met 5% van € 2,29 per aandeel in 2015 naar € 2,40 per aandeel in 2016.

¹ De reële waarde bestaat uit de Vastgoedbeleggingen exclusief deze voor eigen gebruik, de Andere materiële vaste activa exclusief deze voor eigen gebruik en de Activa bestemd voor verkoop.

² Deze bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m². Hier werd in de teller en noemer geen rekening gehouden met de m² in ontwikkeling.

Inhoudsopgave

1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2016 in België, Nederland en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2016
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2016
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na 30/06/2016
- 1.7. Transacties met verbonden partijen
- 1.8. Voornaamste risico's en onzekerheden
- 1.9. Vooruitzichten
- 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen
- 1.11. Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatieuitgiftes

2. Toekomstgerichte verklaringen

3. Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007


4. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2016
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2016
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Reële waarde hiërarchie
7. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2016 per geografische regio
8. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2016 per geografische regio
9. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2016
10. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2016
11. Verslag van de commissaris

1. Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
					6 maanden	12 maanden	6 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen							
Aantal sites		24	16	9	49	45	44
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille							
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	407.476	216.837	158.580	782.893	682.503	681.661
Kantoren	M ²	37.231	16.008	16.106	69.345	66.506	65.242
Totale oppervlakte	M²	444.707	232.845	174.686	852.238	749.009	746.903
Ontwikkelingspotentieel	M ²	136.385	75.904	18.055	230.344	119.569	180.955
Waarde van het onroerend vermogen							
Reële waarde (1)	K€	273.723	135.617	140.200	549.540	480.721	452.719
Investeringswaarde (2)	K€	280.449	145.215	150.014	575.678	503.980	474.303
Bezettingsgraad							
Bezettingsgraad (3)	%	96%	97%	100%	97,0%	96,0%	95,8%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen							
Reële waarde	K€	10.210	0	0	10.210	10.369	8.278
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (1)	K€	0	0	18.969	18.969	25.640	4.694
Geconsolideerde resultaten							
Netto courant resultaat							
Netto huurresultaat	K€				20.871	34.290	16.239
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (4)	K€				18.661	29.437	13.370
Operationele marge (5)	%				89,41%	85,8%	82,3%
Financieel resultaat (excl. IAS 39) (6)	K€				-4.833	-8.016	-3.731
Netto courant resultaat (7)	K€				13.711	21.097	9.436
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					9.951.884	9.211.701	9.211.701
Netto courant resultaat / aandeel	€				1,38	2,29	1,02
Niet courant resultaat							
Resultaat op de vastgoedportefeuille (8)	K€				2.318	2.475	-1.598
Resultaat op de financiële instrumenten (9)	K€				-6.087	438	2.996
Netto resultaat	K€				9.942	24.010	10.834
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					9.951.884	9.211.701	9.211.701
Netto resultaat / aandeel	€				1,00	2,61	1,18
Geconsolideerde balans							
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€				225.629	208.157	194.221
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				342.570	306.564	270.555
Balans totaal	K€				609.297	549.685	497.247
Schuldratio (10)	%				56,2%	55,8%	54,4%
Net Actief / aandeel (11)	€				22,67	22,60	21,08
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39) (11)	€				25,71	25,22	23,43
Beurskoers (12)	€				44,40	39,20	34,14
Premie / (discount)	%				72,7%	55,4%	45,7%

- (1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS / IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik. De reële waarde van de ontwikkelingen worden boekhoudkundig opgenomen onder België. Echter hier verplaatst naar Nederland mits ze betrekking hebben op een Nederlands project, Bakkersland.
- (2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (3) Bezettingsgraad, gebaseerd op m². Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor de herontwikkeling en met de landbank.
- (4) Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille.
- (5) Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
- (6) Betreft het financieel resultaat zonder het resultaat op de financiële instrumenten.
- (7) Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (codes XVI, XVII, XVIII, en XIX van de resultatenrekening) en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).
- (8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
- (9) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (10) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen.
- (11) Berekend op basis van het totaal aantal aandelen op 30/06/2016. Berekening als volgt:
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders/totaal aantal aandelen op einde boekjaar.
- (12) Beurskoers op het einde van de periode.

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2016 in België, Nederland en Frankrijk

1.2.1 Netto courant resultaat³ bedraagt € 13,71 miljoen (€ 1,38 per aandeel), een groei van 45,2% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar

Het netto courant resultaat bedraagt € 13,71 miljoen (€ 1,38 per aandeel) tijdens het eerste semester 2016, een groei van 45,2% of € 4,27 miljoen ten opzichte van € 9,44 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (€ 1,02 per aandeel).

Deze groei met € 4,27 miljoen is grotendeels het resultaat van:

- De stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 5,3 miljoen ten gevolge van:
 1. De éénmalige inkomst van € 1,80 miljoen ontvangen in Q1 2016 als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics.
 2. De stijging van het netto huurresultaat, exclusief verbrekingsvergoeding Neovia, met € 2,83 miljoen (van € 16,24 miljoen in Q2 2015 naar € 19,07 miljoen in Q2 2016). Deze nieuwe huurinkomsten zijn een rechtstreeks gevolg van de gedane investeringen en de oplevering van Built-to-Suit projecten in het vorig boekjaar en de nieuwe investeringen en de oplevering van projecten in eerste semester van 2016.
 3. De recuperatie van huurlasten en “andere met huur verbonden inkomsten” hebben een positieve impact van € 0,23 miljoen. Dit is voornamelijk een gevolg van respectievelijk een toename in bezettingsgraad en de extra zonnepanelen te Gent sinds de tweede helft van 2015.
 4. Een daling van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,43 miljoen ten gevolge van een daling van de marketing & communicatie, HR, en juridische kosten.
- Deels gecompenseerd door een stijging van het netto negatief financieel resultaat⁴ met € 1,10 miljoen door een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast⁵ met € 62,7 miljoen voor investeringen in o.a. Vorst (verhuurd aan CdS) en Erembodegem (verhuurd aan Movianto). Ook de aankopen in Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) en Bornem werden gefinancierd met vreemd vermogen. De gemiddelde financiële schuldenlast steeg met 24,2% terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 29,6%. Als gevolg steeg de gemiddelde financiële kost voor het eerste semester tot 3,00% (t.o.v. 2,88% in het eerste semester van vorig jaar). De financiële kost berekend op de totale financiële schuldenlast exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten op 30/06/2016 bedraagt 2,92%.
- De daling van de belastingen met € 0,08 miljoen.

³ Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIX van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

⁴ Financieel resultaat exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (code XXIII).

⁵ De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de obligatieleningen en de leasingschulden. Bij de gemiddelde financiële schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten. De gemiddelde kost is de volledige financiële cash kost (zonder rekening te houden met de variaties in de indekkingsinstrumenten) t.o.v. deze gemiddelde financiële schuld.

1.2.2 Investeringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2016

➤ 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, aan een netto aanvangsrendement van 6,6% en is in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

➤ 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. Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 4,6 miljoen.

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

➤ 18/02/2016 - Oplevering van gebouw op maat voor Movianto in Erembodegem (BE)⁶

In juni 2015 startte Montea met de ontwikkeling van een 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 wordt gehuurd voor een vaste periode van 9 jaar, de aanvangshuur bedraagt ongeveer € 1 miljoen per jaar. Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 14 miljoen.



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

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

➤ **18/02/2016 - Oplevering van gebouw op maat voor CdS in Vorst (BE)⁷**

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. Het 10.500 m² distributiecentrum wordt verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar, de aanvangshuur bedraagt ongeveer € 0,5 miljoen per jaar. Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 6,8 miljoen.



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

➤ **23/03/2016 – Oplevering van gebouw op maat voor Federal Mogul op MG Park De Hulst te Willebroek (BE)⁸**

Het logistiek complex werd ontwikkeld door MG Real Estate op een terrein van ca 48.000 m². Het gebouw 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. Zij is eigendom van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV.



Montea «Space for Growth» - site Federal Mogul at Park De Hulst

Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 10 jaar. Deze verwerving gebeurde via de inbreng van 100% van de aandelen van twee voorgenoemde vennootschappen. De inbreng in natura gebeurde tegen een gemengde vergoeding, namelijk enerzijds een vergoeding in contanten (14%) en anderzijds een vergoeding in nieuwe aandelen (86%). Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 20,4 miljoen.

⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 23/03/2016 of www.montea.com.

➤ **28 juni 2016 - Oplevering van 21.000 m² voor DSV Solutions te Gent – Totale oppervlakte gebouw bedraagt nu 45.500 m (BE)⁹**

In 2013 verwierf Montea een nieuw logistiek platform voor DSV Solutions, gespecialiseerd in goederenbehandeling en het klant-specifiek klaarmaken van goederen, bestemd voor nationale, Europese en wereldwijde distributie. Deze site is strategisch gelegen langs de kanaalzone Gent-Terneuzen, in de directe nabijheid van de R4, en biedt verbinding naar belangrijke snelwegen (E34, E17 en E40).

Het bestaande distributiecentrum van 24.500 m² is nu uitgebreid met een bijkomende oppervlakte van 21.000 m² en omvat een investeringswaarde van ca € 21 miljoen.



“Wij zijn overtuigd van het groeiend belang van watergebonden logistiek in onze economie”, verklaart Jo De Wolf, CEO van Montea. “Daarom zien wij deze uitbreiding, als een absolute meerwaarde voor onze portefeuille.”

1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het eerste halfjaar 2016

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

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



⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.

➤ **10 juni 2016 - Montea ontwikkelt nieuw duurzaam logistiek project voor Carglass op multimodale site in Bilzen (BE)**¹⁰

Montea en Carglass Distribution ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling en de huur van een nieuw duurzaam logistiek project op maat van 50.000 m² te Bilzen.

Carglass Distribution, de afdeling die verantwoordelijk is voor de distributie van alle autoruiten en toebehoren in België en 8 West-Europese landen, zal haar activiteiten die vandaag verspreid liggen over 4 locaties in België, vanaf 2018 centraliseren op een nieuwe site in Bilzen, vlak naast Mobility Center op het industrieterrein Genk-Zuid. De nieuwe site beschikt over een ideale geografische ligging, centraal in Europa.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site Carglass, Bilzen (BE)

Carglass Distribution is al meer dan 20 jaar actief in België, de laatste jaren op 4 verschillende locaties in Hasselt en Genk. Vandaag worden er jaarlijks 1,2 miljoen autoruiten en 1,7 miljoen toebehoren vanuit deze locaties geleverd aan alle Belgische Carglass Service Centers, maar ook aan alle filialen in Duitsland, Nederland, Luxemburg, Denemarken, Zwitserland, Noorwegen, Zweden en Griekenland.

De nieuwe multimodale site moet het mogelijk maken om de activiteiten van Carglass efficiënter te laten verlopen, klanten nog beter en sneller te bedienen en om verdere uitbreiding van activiteiten in de toekomst mogelijk te maken. Montea zal het volledige project met een potentieel van meer dan 50.000 m² ontwikkelen en financieren. De totale ontwikkeling zal bij realisatie een geschatte investeringswaarde van € 25 miljoen vertegenwoordigen.

➤ **14 juni 2016 – MONTEA en Built to Build Planontwikkeling (BTB) ontwikkelen een nieuw gebouw voor NSK EUROPEAN DISTRIBUTION CENTRE te Tilburg – Vossenbergh (NL)**¹¹

Montea en Built to Build ondertekenden een huurovereenkomst met NSK European Distribution Centre. De partners zullen een nieuw distributiecentrum op maat ontwikkelen van ca 17.300 m² opslagruimte, 1.900 m² kantoren en een mezzanine van 1.900 m² op de logistieke zone Vossenbergh West, te Tilburg.

¹⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/06/2016 of www.montea.com.

¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 14/06/2016 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site NSK European Distribution Centre, Tilburg (NL)

NSK is één van 's werelds toonaangevende producenten van lagers, lineairtechniek en stuurinrichting systemen. NSK is reeds 15 jaar aanwezig op industrieterrein Kraaiven in Tilburg. Op basis van de gestage groei van de activiteiten is beslist om een grotere locatie te zoeken binnen de logistieke hotspot Tilburg. In samenwerking met Montea en Built to Build (BTB) zal op Industrieterrein Vossenbergh het nieuwe EDC gerealiseerd worden. NSK zal het gebouw bij oplevering huren voor een minimale periode van 10 jaar.

In dit project zal BTB opnieuw samenwerken met Bouwbedrijf Van der Heijden. Montea zal de ontwikkeling, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, verwerven bij de oplevering van het gebouw voor een geschatte investeringswaarde van € 15,4 miljoen, hetzij een aanvangsrendement van 6,50%.

De werken zullen na het bekomen van de omgevingsvergunning worden opgestart en het nieuwe built-to-suit project zal naar verwachting tegen het derde kwartaal van 2017 operationeel zijn.

➤ **28 juni 2016 - Ontwikkeling op maat van logistiek gebouw van ca 12.400 m² voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE)**¹²

De Pelsis groep, met hoofdzetel in de UK, is leider in Europa op vlak van milieuvriendelijke oplossingen in de gewasbescherming en de ongediertebestrijding. De groep stelt een 270 tal werknemers te werk, verspreid over 10 sites wereldwijd.

Vanuit België opereert Pelsis onder het merk Edialux, dat tevens ook een marktleidend merk in de Belgische retail-sector is. Om een betere logistieke service te kunnen verlenen aan zijn klanten in binnen- en buitenland zocht Pelsis een state-of-the-art distributiecentrum. In ruil voor een 15-jarig huurcontract zal Montea hiertoe een build-to-suit project realiseren. Het complex zal over ca 11.400 m² operationele ruimte en 960 m² kantoren beschikken en zal ca 70 mensen tewerkstellen.

De aanvang van de bouwwerkzaamheden van dit project wordt verwacht in de loop van 2018. De investering zal ca € 11 miljoen bedragen en een rendement van 6,65% vertegenwoordigen. Edialux werd in deze transactie begeleid door Ceusters Immobiliën.

¹² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - nieuw logistiek gebouw voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE)

➤ **28 juni 2016 - Ontwikkeling van nieuw state-of-the art luchtvrachtgebouw van ca 5.000 m² voor SACO Groupair te Brucargo (BE)**¹³

SACO Groupair, een bekende en neutrale forwarder met hoofdkantoor te Hamburg en reeds jaren actief op Brucargo (www.sacogroupair.com), ondertekende een samenwerkingsovereenkomst met Montea voor de bouw en de huur van een nieuw state-of-the art luchtvrachtgebouw met bijhorende kantoren te Brucargo. Deze ontwikkeling zal gerealiseerd worden in samenwerking met de groep Cordeel.

Het complex zal bestaan uit ca 4.200 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte. De site zal in totaal ca 35 mensen tewerkstellen en zal een versnelde groei van de groep toelaten.

SACO Groupair ondertekende een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van negen jaar. Montea zal dit vastgoed in Q2 2017 verwerven op basis van een aanvangsrendement van ca 7,8%, hetzij een investeringswaarde van € 3,6 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Nieuw luchtvrachtgebouw voor SACO Groupair - Brucargo (BE)

¹³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.

1.2.4 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar 2016

In het eerste halfjaar 2016 werden volgende nieuwe huurovereenkomsten afgesloten.

➤ **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 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.

➤ **04/03/2016 – Ondertekening lange-termijn huurovereenkomst met Roltex Belgium in Erembodegem (BE)**

Montea en Roltex Belgium hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste duurtijd van 9 jaar op de site in Erembodegem. De huurovereenkomst omvat 1.454 m² opslagruimte, 403 m² kantoorruimte en 201m² mezzanine.

Roltex Belgium is momenteel reeds gevestigd in Erembodegem en was zoek naar een bijkomende vestiging in dezelfde regio. Roltex is een producent van dienbladen en andere kunststof horecabehoeften voor professionele catering (www.roltex.be).



Montea «Space for Growth» - Site Erembodegem - Unit 8 (BE)

- **31/03/2016 – Ondertekening huurovereenkomst en aan- en verkoopoptie met Kemin Europe NV in Herentals (BE)**



Montea heeft de site Herentals, Toekomstlaan 33 verhuurd aan Kemin Europe NV. Partijen beschikken over een wederzijdse aan- en verkoopoptie. De site omvat terrein van ca. 20.253 m², 11.068 m² opslagruimte, 1.782 m² kantoren en 1.800 m² mezzanine.

1.2.5 Verdere versterking van de financieringsstructuur

- **23/03/2016 –Uitgifte van 447.231 nieuwe aandelen als vergoeding voor een inbreng in natura¹⁴**

Montea kondigde in haar persbericht van 17 september 2015 de partnershipovereenkomst aan met MG Real Estate (De Paepe Group) voor de ontwikkeling van een logistiek complex voor Federal Mogul op MG Park De Hulst in Willebroek. Deze ontwikkeling staat op een terrein van ca 48.000 m² en bestaat uit 27.100 m² opslagruimte, 800 m² kantooruimte en een mezzanine van 1.100 m²¹⁵. Zij is eigendom van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV.

Montea heeft, via de inbreng in natura, 100% van de aandelen van deze twee voornoemde vennootschappen, de eigendom verworven van het bovenvermeld terrein en logistiek gebouw.

De inbreng in natura gebeurde tegen een gemengde vergoeding, namelijk enerzijds een vergoeding in contanten en anderzijds een vergoeding in nieuwe aandelen Montea.

De nieuwe aandelen Montea werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal¹⁶, door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea op 23 maart 2016. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 16.212.123,75, waarvan een bedrag van € 9.114.605 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 7.097.518,75 aan de post uitgiftepremies.



¹⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 23/03/2016 of www.montea.com.

¹⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of naar www.montea.com.

¹⁶ Door inbreng in natura in Montea van 100% van de aandelen van Nyssa NV en Robinia One NV.

De inbrenger werd vergoed met enerzijds 447.231 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 16.212.123,75 en anderzijds een vergoeding in contanten voor een bedrag van € 2.600.000. De 447.231 nieuwe aandelen Montea die werden uitgegeven zijn gewone aandelen, hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen. Zij zullen delen in de resultaten van het volledige boekjaar 2016.

Op deze wijze gebeurt de groei van de portefeuille middels een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen en blijft de schuldgraad onder controle.

➤ **10/06/2016 – Verwezenlijking van het keuzedividend¹⁷**

Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder de aandeelhouders opnieuw de mogelijkheid tot een keuzedividend geboden. In totaal werd 76,33% van de coupons nr. 15 (die het dividend van boekjaar 2015 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen.

Hierdoor zijn op 10 juni 2016, 292.952 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 10.419.013,65 (€ 5.970.386,14 in kapitaal en € 4.448.627,51 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestaan kapitaal.

Het maatschappelijk kapitaal van Montea is derhalve vanaf 10 juni 2016 vertegenwoordigd door 9.951.884 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, werden in contanten uitbetaald. Het netto totaal uit te keren bedrag bedraagt € 3.231.806.

1.2.6 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar van 2016

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




Op 1 maart 2016 werd Els Vervaecke aangesteld als nieuwe CFO. Deze managementwissel verandert niets aan de objectieven en de strategische koers 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.

¹⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/06/2016 of www.montea.com.

1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedbeleggingen op 30/06/2016

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 578,7 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 549,5 miljoen), de lopende project-ontwikkelingen (€ 19 miljoen) en door de waarde van de zonnepanelen (€ 10,2 miljoen)

	Totaal 30/06/2016	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2015	Totaal 30/06/2015
Vastgoedportefeuille - Gebouwen						
Aantal sites	49	24	16	9	45	44
Oppervlakte opslag (m ²)	782.893	407.476	216.837	158.580	682.503	681.661
Oppervlakte kantoren (m ²)	69.345	37.231	16.008	16.106	66.506	65.242
Totale oppervlakte (m ²)	852.238	444.707	232.845	174.686	749.009	746.903
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	230.344	136.385	75.904	18.055	119.569	180.955
Reële waarde (K EUR)	549.540	273.723	135.617	140.200	480.721	452.719
Investeringswaarde (K EUR)	575.678	280.449	145.215	150.014	503.980	474.303
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	40.942	19.862	11.113	9.967	36.448	35.422
Bruto rendement (%)	7,45%	7,26%	8,19%	7,11%	7,58%	7,82%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,95%	8,16%	8,40%	7,11%	7,82%	8,09%
Niet verhuurde delen (m ²)	20.983	18.438	2.546	0	26.719	29.642
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR)	2.744	2.469	276	0	1.150	1.209
Bezettingsgraad (% van m ²)	97,0%	95,9%	96,8%	100,0%	96,0%	95,8%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)						
Reële waarde (K EUR)	10.210	10.210	0	0	10.369	8.278
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (K EUR)	18.969	0	0	18.969	25.640	4.694

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

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

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen-gebouwen tot € 549,5 miljoen, een stijging van € 8,9 miljoen (1,64% t.o.v. 31/03/2016), door:**

- België: Stijging met € 8,8 miljoen voornamelijk bestaande uit :
 - de oplevering van het uitbreidingsproject in Gent op 28 juni 2016 verhuurd aan DSV (fase 2);
 - Frankrijk: Stijging met € 0,6 miljoen voornamelijk bestaande uit:
 - de verhuur van de deels leegstaande site in Le Mesnil Amelot aan SAS Autoclick sinds juni 2016 wat een positieve impact gaf op de waardering;
 - Nederland: Daling met € 0,5 miljoen voornamelijk veroorzaakt door:
 - een correctie van de waardering van de site gelegen te Oss, verhuurd aan Vos Logistics.
- ✓ De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling is (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen en desinvesteringen zoals hierboven omschreven), op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens het eerste semester van 2016 gestegen met 0,19% (€ 1,04 miljoen) voornamelijk als gevolg van dalende investeringsrendementen volgend uit nieuwe verhuringen.


- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 852.238 m², verspreid over 24 sites in België, 16 sites in Frankrijk en 9 sites in Nederland. De stijging van 3% (t.o.v. 827.168 m² per 31 maart 2016) is voornamelijk toe te schrijven aan de oplevering van het uitbreidingsproject te Gent voor DSV fase II.
 - ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 230.344 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
 - ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,95% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,7% op 31/03/2016.
 - ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 40,9 miljoen, een stijging met 1% ten opzichte van € 40,6 miljoen op 31/03/2016, voornamelijk toe te schrijven aan de extra verhuring aan DSV te Gent (fase II).
 - ✓ De **bezettingsgraad**¹⁸ bedraagt 97%, inclusief de verbrekingsvergoeding die in 2016 werd ontvangen in het kader van de stopzetting van de huurovereenkomst Neovia Logistics. Indien deze niet in rekening wordt genomen, bedraagt de bezettingsgraad 94,4% en blijft de ambitie om de bezettingsgraad boven 95% te houden op jaareinde. De leegstand bevindt zich voornamelijk op site in Milmort (14.088 m²) in België, de site Savigny-le-Temple (7.446 m²) in Frankrijk.
- **Lopende ontwikkelingen ter waarde van € 19 miljoen**
- ✓ Montea heeft lopende ontwikkelingen ter waarde van € 19 miljoen bestaande uit de ontwikkeling voor Bakkersland in Aalsmeer (Nederland) waar de grootste bakkerij van Europa wordt gebouwd.
- **Reële waarde van de zonnepanelen van € 10,2 miljoen**
- ✓ Montea heeft 8 zonnepaneelprojecten: 1 in Brussel (Vorst), 2 in Wallonië (Heppignies en Milmort) en 5 in Vlaanderen (Bornem, Herentals, Grimbergen, Gent en Puurs).



¹⁸ 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 (her)ontwikkeling.

1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2016¹⁹

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor de periode van 01/01/2016 tot en met 30/06/2016

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2016 6 maanden	31/12/2015 12 maanden	30/06/2015 6 maanden
COURANT RESULTAAT			
NETTO HUURRESULTAAT	20.871	34.290	16.239
VASTGOEDRESULTAAT	21.008	34.864	16.145
% t.o.v netto huurresultaat	100,7%	101,7%	99,4%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-459	-1.332	-554
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.549	33.532	15.590
Algemene kosten van de vennootschap	-1.881	-4.037	-2.197
Andere operationele opbrengsten en kosten	-6	-58	-23
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	18.661	29.437	13.370
% t.o.v netto huurresultaat	89,4%	85,8%	82,3%
FINANCIËEL RESULTAAT (excl. IAS 39)	-4.833	-8.016	-3.731
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.828	21.421	9.639
Belastingen	-117	-324	-203
NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)	13.711	21.097	9.436
<i>per aandeel</i>	<i>1,38</i>	<i>2,29</i>	<i>1,02</i>
NIET COURANT RESULTAAT			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	5	5
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.318	2.470	-1.603
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2.318	2.475	-1.598
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.087	438	2.996
RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-6.087	438	2.996
NETTO RESULTAAT	9.942	24.010	10.834
<i>per aandeel</i>	<i>1,00</i>	<i>2,61</i>	<i>1,18</i>

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening per 30/06/2016

- Het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 18,7 miljoen, een stijging van 39,6%

Het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 18,7 miljoen, een stijging van € 5,3 miljoen of 39,6% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

¹⁹ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Deze stijging is het gevolg van:

- De éénmalige inkomst van € 1,80 miljoen ontvangen in Q1 2016 als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics.
- De stijging van het netto huurresultaat, exclusief verbrekingsvergoeding Neovia, met € 2,83 miljoen (van € 16,24 miljoen in Q2 2015 naar € 19,07 miljoen in Q2 2016). Deze nieuwe huurinkomsten zijn een rechtstreeks gevolg van de gedane investeringen en de oplevering van Built-to-Suit projecten in het vorig boekjaar en de nieuwe investeringen en de oplevering van projecten in eerste semester van 2016.
- De recuperatie van huurlasten en “andere met huur verbonden inkomsten” hebben een positieve impact van € 0,23 miljoen. Dit is voornamelijk een gevolg van respectievelijk een toename in bezettingsgraad en de extra zonnepanelen te Gent sinds de tweede helft van 2015.
- Een daling van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,43 miljoen ten gevolge van een daling van de marketing en communicatie, HR, en juridische kosten .

Zodoende bedraagt **de operationele marge**²⁰ 89,4% voor het eerste halfjaar van 2016 ten opzichte van 82,3% voor dezelfde periode vorig jaar.

- **Het netto negatief financieel resultaat (exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € 4,8 miljoen, een stijging van € 1,1 miljoen (29,5%) t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van de verhoogde gemiddelde schuldenlast.**

Het netto negatief financieel resultaat bedraagt € 4,8 miljoen, een verhoging van 29,5% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast²¹ met € 62,7 miljoen voor investeringen in o.a. Vorst (verhuurd aan CdS) en Erembodegem (verhuurd aan Movianto). Ook de aankopen in Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) en Bornem werden gefinancierd met vreemd vermogen.

De gemiddelde financiële schuldenlast steeg met 24,2% terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 29,6%. Als gevolg steeg de gemiddelde financiële kost voor het eerste semester tot 3,00% (t.o.v. 2,88% in het eerste semester van vorig jaar). De financiële kost berekend op de totale financiële schuldenlast exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten op 30/06/2016 bedraagt 2,92%.

²⁰ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

²¹ De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de obligatieleningen en de leasingschulden. Bij de gemiddelde financiële schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten. De gemiddelde kost is de volledige financiële cash kost (zonder rekening te houden met de variaties in de indekkingsinstrumenten) t.o.v. deze gemiddelde financiële schuld.

➤ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 2,3 miljoen**

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 2,3 miljoen op 30/06/2016. Dit positief resultaat is te wijten aan de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 2,3 miljoen voornamelijk als gevolg van dalende investeringsrendement op een aantal sites.

➤ **Het netto resultaat bedraagt € 9,9 miljoen en is mede bepaald door de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (€ 6,1 miljoen) en de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 2,3 miljoen**


Het **netto resultaat** op 30/06/2016 bedraagt € 9,9 miljoen (€ 1 per aandeel) ten opzichte van € 10,8 miljoen voor dezelfde periode in 2015 (€ 1,18 per aandeel). Het resultaat wordt sterk beïnvloed door de negatieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (€ 6,1 miljoen) als gevolg van de dalende lange termijn interestvoeten deels gecompenseerd door de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Zowel het positieve resultaat op de vastgoedportefeuille als de negatieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten zijn geen kaselementen en hebben geenszins impact op het netto courant resultaat.

➤ **Netto courant resultaat van € 13,7 miljoen (€ 1,38 per aandeel)**

Het **netto courant resultaat** op 30/06/2016 bedraagt € 13,7 miljoen, wat een verhoging is van 45,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt € 1,38 per aandeel, een stijging van 34,5% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans op 30/06/2016

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2016 Conso	31/12/2015 Conso	30/06/2015 Conso
VASTE ACTIVA	572.527.481	517.685.997	466.631.357
VLOTTENDE ACTIVA	36.769.402	31.999.167	30.615.557
TOTAAL ACTIVA	609.296.884	549.685.164	497.246.914
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	225.747.706	208.256.437	194.321.202
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	225.629.223	208.156.528	194.221.293
Minderheidsbelangen	118.483	99.909	99.909
VERPLICHTINGEN	383.549.178	341.428.727	302.925.712
Langlopende verplichtingen	350.576.176	291.353.554	270.108.606
Kortlopende verplichtingen	32.973.002	50.075.173	32.817.106
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	609.296.884	549.685.164	497.246.914

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2016

- Op 30/06/2016 bestaat het **totaal van de activa** (€ 609,3 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (89% van het totaal), activa bestemd voor verkoop (1% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (3% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (5% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 225,75 miljoen en een totale schuld van € 383,55 miljoen.

Deze totale schuld bestaat uit:

- een totaal bedrag van € 219,5 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 5 Belgische financiële instellingen. Montea heeft op heden € 228,34 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen bij 6 Belgische financiële instellingen en een niet-opgenomen capaciteit van € 4,83 miljoen. Na balansdatum werd dus een bedrag van € 4 miljoen opgetrokken. De in 2016 te herfinancieren kredietlijnen werden in juli 2016 allemaal verlengd;
- een totaal bedrag van € 109,2 miljoen met betrekking tot de vier obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015;
- een totale leasingschuld van € 1,06 miljoen voor de verdere financiering van de site te Milmort;
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 30,28 miljoen;
- andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van € 22,71 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

De **schuldgraad**²² van Montea bedraagt 56,22%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van 31/03/2016 (54,79%) wordt voornamelijk veroorzaakt doordat lopende investeringen (voornamelijk Bakkersland in Aalsmeer) gefinancierd werd met bankschulden. Bovendien, ondanks de mogelijkheid tot keuzedividend en het grote succes van het keuzedividend, dient het bedrag aan de roerende voorheffing in cash uitbetaald te worden wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. Het grote succes echter van het keuzedividend (73% koos voor een uitbetaling van dividend in aandelen) had een positieve impact op de schuldgraad.

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

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

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

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

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

²² Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

- **Evolutie van de schuldgraad bij Montea**

Per 30/06/2016 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 56,22%. Historisch gezien situeert de schuldgraad sinds eind 2008 zich boven de 50%, tot het hoogste percentage van 57,62% medio 2010. Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging waarbij de schuldgraad daalde onder de 50%.

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

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

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

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

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 built-to-suit projecten gestart (Movianto te Erembodegem, CdS te Vorst en Bakkersland te Schiphol) waarbij de lopende werken volledig met schuld werden gefinancierd. Als gevolg van het bovenstaande bedroeg de schuldgraad per 31/12/2015 55,77%.

Gedurende het eerste semester van 2016 werden de built-to-suit projecten, Movianto te Erembodegem en CdS te Vorst, opgeleverd. Een nieuw built-to-suit project, Bakkersland te Aalsmeer, werd opgestart. De werken van deze 3 projecten werd met schuld gefinancierd. Bovendien werden de aankoop van het project te Eindhoven (Jan de Rijk) en de aankoop van de grond te Bornem (Bornem Vastgoed) ook gefinancierd met schuld. Om de schuldgraad binnen de perken te houden, werd in maart 2016 het project te Willebroek (Federal Mogul) via een inbreng in natura aangekocht en werd in juni succesvol overgegaan tot een keuzedividend. De schuldgraad stijgt naar 56,22% per 30/06/2016.

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

- **Toekomstig investeringspotentieel**

Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel ongeveer € 152 miljoen²³ bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Zodoende zou, op basis van dezelfde berekening, het investeringspotentieel meer dan € 57 miljoen bedragen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldgraad. Op basis van het huidig eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan € 82 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 15%.

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

- **Besluit**

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

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

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

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

- **De netto activa waarde per 30/06/2016 bedraagt € 22,67 per aandeel. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde € 25,71 per aandeel.**

Op grond van de slotkoers op 30/06/2016 (€ 44,4) noteerde het aandeel Montea 72,7% boven de waarde van het netto-actief per aandeel (excl. IAS39).

²³ Deze berekening houdt noch rekening met het netto courant resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief.

1.4.5 Waarderingsregels


- In de loop van het eerste semester van 2016 zijn de waarderingsregels van de GVV niet gewijzigd.
- Per 30/06/2016 werden de zonnepanelen gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindering-verliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

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

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

De slotkoers op 30/06/2016 (€ 44,4) noteert 30% sterker dan de slotkoers een jaar geleden (€ 34,14).

 BEURSPERFORMANTIE	30/6/2016	31/12/2015	30/6/2015
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	44,40	39,20	34,14
Hoogste	44,81	40,00	38,50
Laagste	35,10	33,08	33,08
Gemiddelde	39,66	36,75	36,88
Netto Activa / Aandeel (€)			
Incl. IAS 39	22,67	22,60	21,08
Excl. IAS 39	25,71	25,22	23,43
Premie / (Discount) (%)	72,7%	55,4%	45,7%
Dividendrendement (%)	4,6%	5,2%	5,8%
Dividend (€)			
Bruto	2,03	2,03	1,97
Netto	1,48	1,48	1,48
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	10.202	4.156	5.143
Periodevolume	1.321.435	1.059.158	643.215
Aantal aandelen	9.951.884	9.211.701	9.211.701
Beurskapitalisatie ('000 euros)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	441.864	361.099	314.487
Ratio's (%)			
"Velocity"	13,28%	11,83%	8,40%

Dividendrendement (%):

Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers.

Bruto Return (%):

Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividenden) gedeeld door de gemiddelde beurskoers.

"Velocity":

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

1.6 Gebeurtenissen na 30/06/2016

- **07 juli 2016 - De gemeente Oss en Montea sluiten overeenkomst voor de toekomstige ontwikkeling van een logistiek terrein op Vorstengrafdonk (NL)**²⁴

Wethouder Frank den Brok heeft samen met Hylcke Okkinga, directeur van Montea Nederland, een overeenkomst getekend voor een kavel van 5 ha op Vorstengrafdonk. Op deze kavel zal Montea – na verhuring - een distributiecentrum op maat bouwen. Montea Nederland gaat dit project samen met bouwbedrijf van der Maazen opzetten.



Montea «Space for Growth» - Artist impression distributiecentrum Vorstengrafdonk - Oss (NL)

Montea Nederland en Bouwbedrijf Van der Maazen ontwikkelen een bouwplan op het perceel, toetsen dit plan bij de gemeente op gewenste beeldkwaliteit en op de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te krijgen. Het bouwplan voldoet aan de laatste eisen van de logistiek en ligt klaar voor de eindgebruiker. Het pand kan dan ook in zeer korte tijd worden gebouwd.

Intussen werd het commercialisatieproces opgestart. Montea en van der Maazen krijgen een aankoopoptie op het terrein, zoeken kandidaat-huurders en bouwen daarna een distributiecentrum op maat.

- **18 juli 2016 – Montea verkoopt site in Herentals aan Kemin Europe NV (BE)**



Op 30 juni oefende Kemin Europe NV haar koopoptie uit voor een bedrag van € 6,1 miljoen. De effectieve verkoop vond plaats op 18 juli 2016.

De site omvat terrein van ca. 20.253 m², 11.068 m² opslagruimte, 1.782 m² kantoren en 1.800 m² mezzanine.

1.7 Transacties met verbonden partijen

In het eerste semester van 2016 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

²⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/07/2016 of www.montea.com.

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden

1.8.1. Voornaamste risico's en onzekerheden²⁵

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

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

➤ Huurrisico's

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten²⁶ 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. Slechts 3% van de lopende huurgelden is contractueel 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).

²⁵ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2015. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

²⁶ ICC – indice de coût de construction.

➤ **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 vastgoedportefeuille²⁷ 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.

➤ **Liquiditeits- en financieringsrisico**

a) Beschrijving van de risico's

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

Op 30 juni 2016 heeft Montea in totaal € 228,34 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen, waarvan € 219,5 miljoen reeds werd opgenomen op het einde van het 2^{de} kwartaal 2016. De in 2016 te herfinancieren kredietlijnen werden in juli 2016 allemaal verlengd.

b) Beheersing van de risico's

Het liquiditeits- en financieringsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de waardering van de IRS-en (ten belope van € 330,9 miljoen) bestaat voor 66,6% uit opgenomen kredietlijnen, voor 33,1% uit obligatieleningen en voor 0,3% uit leasingschulden;
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij zes toonaangevende Europese financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Petercam Degroof en Banca Monte Paschi Belgium); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden;
- de looptijd van de financiële schuld: tijdens het jaar 2015 werd de totale te vervallen bestaande schuld o.a. geherfinancierd door de uitgifte van twee obligatieleningen van € 50 miljoen met een gemiddelde looptijd van 11 jaar (voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 26 juni 2015). Montea heeft in juni en juli 2016 haar schuldpositie geanalyseerd en heeft, voorafgaand aan de vervaldatum van enkele kredietlijnen, schulden geherfinancierd tegen marktconforme voorwaarden.

²⁷ 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.

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 leasingovereenkomst²⁸ en 3 van de 4 obligatieleningen²⁹ sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden). Hierdoor kan Montea profiteren van eventuele lage rentevoeten.

b) Beheersing van de risico's

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

Rekening houdend met de kredietlijnen met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de vaste en variabele interestvoet op de obligatieleningen, de vaste rentevoeten op de leasingovereenkomsten en de financiële inkomsten, bedroeg de gemiddelde rentelast op 30 juni 2016 3,00%.

Op basis van de bestaande schuldpositie op 30 juni 2016 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een stijging van de totale jaarlijkse financiële kost met zich meebrengen (€ 0,89 miljoen).

²⁸ Montea heeft een financiële schuld aangaande de lopende leasingovereenkomst van € 1 miljoen (0,3% van de totale financiële schuld). Deze leasingovereenkomst voor Milmort loopt af in 2017. Deze overeenkomst werd destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

²⁹ Montea heeft in 2014 een obligatielening uitgegeven met een vaste interestvoet van 3,355% en in 2013 aan een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 20/05/2014 en 24/06/2013. In 2015 heeft Montea 1 obligatielening uitgegeven aan een vaste rentevoet van 3,42%. De 2^{de} obligatielening uitgegeven door Montea in 2015 was aan een variabele rentevoet (EURIBOR 3M + 2,05%)

1.9 Vooruitzichten

➤ Economische conjunctuur

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

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

➤ Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Investeringspipeline

In het huidige klimaat van yield compression en rekening houdende met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is het moeilijker om kwalitatieve klasse A gebouwen te verwerven op basis van redelijke rendementen. Als gevolg daarvan is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van build-to-suit projecten. Dergelijke projecten hebben een langere doorlooptijd dan zuivere acquisities.

Desalniettemin slagen we erin om via onze marktkennis de groei te bestendigen. We verwachten dat de vastgoedportefeuille boven € 600 miljoen zal groeien eind 2016.

- Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

Op 30 juni 2016 bedraagt de bezettingsgraad 97% voornamelijk ten gevolge van de actuele leegstand op de sites van Mechelen en Savigny-le-Temple. Montea heeft nog steeds de doelstelling om de bezettingsgraad boven de 95% te houden op het einde van het jaar. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7 jaar. Op basis van de reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar te behouden boven 7 jaar.

- Financieringsstrategie

Rekening houdend met een schuldgraadbepanking van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 57 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (vandaag gemiddeld 5,6 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (vandaag gemiddeld 7 jaar). Montea heeft in juni en juli 2016 haar schuldpositie opnieuw geanalyseerd en heeft, voorafgaand aan de vervaldaten van enkele kredietlijnen, schulden geherfinancierd tegen lagere marktconforme voorwaarden.

- Operationele marge

Per 30/06/2016 bedraagt de operationele marge 89,4%. Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea om de operationele marge boven de 88% te kunnen aanhouden over het volledige jaar 2016.

- Financiële kost

Per 30/06/2016, op basis van de schuldenlast op die datum, bedraagt de financiële kost 2,92% en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling om de financiële kost recurrent onder de 3,5% te houden. De kost van de indekkingsinstrumenten (Montea wenst 80% van haar schuldenlast in te dekken) is inbegrepen in dit percentage.

- Netto courant resultaat

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van € 13,7 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en tevens rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de thans bestaande leegstand is Montea op koers om een netto courant resultaat per aandeel te behalen van € 2,40 per aandeel wat een stijging van 5% ten opzichte van 2015 (€ 2,29 per aandeel) inhoudt.

1.10 Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

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

1.11 Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatieuitgiftes

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 56,22% 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 3,58 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. Verklaring conform art. 13 van het KB van 14 november 2007

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

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

4. Financiële kalender

- 10/11/2016 Kwartaalcijfers – resultaten per 30/09/2016

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in de Benelux en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Op 8/05/2015 kreeg Montea als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 30/06/2016 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 852.238 m², verspreid over 49 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

Bijlage 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2016³⁰

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	30/6/2016 6 maanden	31/3/2016 3 maanden	30/6/2015 6 maanden
I.	Huurinkomsten	21.514	11.611	16.869
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-643	-313	-630
	NETTO HUURRESULTAAT	20.871	11.297	16.239
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.704	2.182	2.270
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.273	-2.756	-3.125
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	705	226	761
	VASTGOEDRESULTAAT	21.008	10.949	16.145
IX.	Technische kosten	-66	-27	-27
X.	Commerciële kosten	-76	-65	-15
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3	-2	-155
XII.	Beheerskosten vastgoed	-294	-148	-338
XIII.	Andere vastgoedkosten	-20	-8	-20
	VASTGOEDKOSTEN	-459	-249	-554
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.549	10.700	15.590
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1.881	-1.109	-2.197
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-6	15	-23
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	18.661	9.606	13.370
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	5
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.318	2.089	-1.603
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	20.979	11.695	11.772
XX.	Financiële inkomsten	338	185	294
XXI.	Netto interestkosten	-5.143	-2.574	-4.001
XXII.	Andere financiële kosten	-28	-16	-24
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.087	-4.606	2.996
	FINANCIËEL RESULTAAT	-10.920	-7.012	-735
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	10.059	4.684	11.037
XXV.	Vennootschapsbelasting	-117	-85	-203
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	-117	-85	-203
	NETTO RESULTAAT	9.942	4.598	10.834
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	9.942	4.598	10.832
	Minderheidsbelangen	0	0	2
	NETTO COURANT RESULTAAT	7.624	2.509	12.432
	NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)	13.711	7.116	9.436
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (AANDELEN)	9.951.884	9.211.701	9.211.701
	Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	9.951.884	9.000.882	9.211.701
	Aantal aandelen op het einde van de periode	9.951.884	9.211.701	9.211.701
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL / aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat (EUR)	1,00	0,50	1,18
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / aantal aandelen, deelgerechtigd	1,38	0,77	1,02
	NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL / gewogen aantal aandelen (EUR)	1,00	0,51	1,18
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / gewogen aantal aandelen (EUR)	1,38	0,79	1,02

³⁰ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2016³¹

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
		Conso	Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	572.527	569.913	466.631
	B. Immateriële vaste activa	214	217	231
	C. Vastgoedbeleggingen	561.947	559.238	457.963
	D. Andere materiële vaste activa	10.328	10.420	8.400
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	38	37
II.	VLOTTENDE ACTIVA	36.769	28.527	30.616
	A. Activa bestemd voor verkoop	7.094	0	0
	D. Handelsvorderingen	11.362	10.217	11.697
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.885	2.383	2.167
	F. Kas en kasequivalenten	2.985	2.919	5.896
	G. Overlopende rekeningen	13.443	13.007	10.856
	TOTAAL ACTIVA	609.297	598.440	497.247
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	225.748	228.807	194.321
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	225.629	228.689	194.221
	A. Kapitaal	200.330	194.403	185.288
	B. Uitgiftepremie	32.439	27.991	20.893
	C. Reserves	-17.082	1.697	-22.794
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	9.942	4.598	10.834
II.	Minderheidsbelangen	118	118	100
	VERPLICHTINGEN	383.549	369.633	302.926
I.	Langlopende verplichtingen	350.576	324.805	270.109
	B. Langlopende financiële schulden	320.301	296.010	248.478
	a. Kredietinstellingen	209.500	185.333	
	b. Financiële leasing	484	630	
	c. Andere	110.317	110.047	
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	30.275	28.795	21.630
	E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	32.973	44.828	32.817
	B. Kortlopende financiële schulden	10.572	17.230	11.513
	a. Kredietinstellingen	10.000	16.667	
	b. Financiële leasing	572	563	
	c. Andere	0	0	
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.677	10.654	10.550
	a. Exit taks	3.369	3.586	
	b. Andere	4.307	7.067	
	E. Andere kortlopende verplichtingen	4.020	3.995	14
	F. Overlopende rekeningen	10.704	12.950	10.740
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	609.297	598.440	497.247

³¹ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.


Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen³²

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheidsbelang	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
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	15.042	11.546	2.526	0	-2.884	18	26.248
Kapitaalsverhoging	15.042	11.546	0	0	0	0	26.588
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	2.884	0	-2.884	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-480	0	0	0	-480
Eigen aandelen	0	0	122	0	0	0	122
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	18	18
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	200.330	32.440	3.747	24.010	-26.140	118	234.504
Dividenden	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Overgedragen resultaat	0	0	24.010	-24.010	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	9.942	0	0	9.942
OP 30/06/2016	200.330	32.439	9.057	9.942	-26.140	118	225.748

(1)+(2) Het totaal van de reserves vermeld op de balans onder "C. Reserves" bestaat enerzijds uit de "Reserves (1)" en anderzijds uit het "Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)".


³² De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat³³

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	30/06/2016 6 maanden	31/12/2015 12 maanden	30/06/2015 6 maanden
Netto resultaat	9.942	4.598	10.834
Andere elementen van het globaal resultaat	-3.364	-5.230	-3.633
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	-2.884	-5.443	-3871
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.884	-5.443	-3.871
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	-480	213	238
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-480	213	238
Globaal resultaat	6.578	-632	7.201
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.578	-632	7.201
Minderheidsbelangen	0	0	0


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

Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht³⁴

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	30/6/2016 6 maanden	31/12/2015 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.930	4.250
Netto resultaat	9.942	24.010
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	4.833	8.016
Ontvangen rente	-338	-581
Betaalde interesten op financieringen	5.171	8.597
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	117	324
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	3.752	-2.774
Afschrijvingen en waardeverminderingen	100	139
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	100	196
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	0	2
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	-59
Andere niet-kas elementen	3.652	-2.913
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2.318	-2.470
IAS 39 impact (+/-)	6.087	-438
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-5
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-117	0
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	18.644	29.576
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	195	1.880
Bewegingen in activa posten	379	-3.047
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	0	-1
Handelsvorderingen (korte termijn)	-3.671	4.762
Andere kortlopende activa	2.184	-2.483
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	1.866	-5.327
Bewegingen in passiva posten	-184	4.927
Handelsschulden	-2.906	-2.487
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	2.668	2.861
Andere kortlopende passiva	27	3.205
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	27	1.347
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	23.769	31.456
Investeringsactiviteiten	-60.197	-85.177
Acquisitie van immateriële vaste activa	-49	-180
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-59.808	-85.843
Andere materiële activa	-18	-93
Zonnepanelen	-322	-2.841
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	3.780
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-60.197	-85.177
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-36.428	-53.721
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	36.217	66.073
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	36.217	66.511
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	-438
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	8.029	595
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	15.042	9.227
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	11.546	6.243
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	19	0
Uitgekeerde dividenden	-18.700	-15.262
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	122	387
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-4.833	-8.016
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	39.413	58.651
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	2.985	4.930

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

Bijlage 6: Reële waarde hiërarchie³⁵

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	30/06/2016 Boekwaarde	30/06/2016 Level 1 (1)	30/06/2016 Level 2 (2)	30/06/2016 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	572.527	0	252	572.275
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	214	0	214	0
C.	Vastgoedbeleggingen	561.947	0	0	561.947
D.	Andere materiële vaste activa	10.328	0	0	10.328
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	0	38	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	36.769	2.985	26.690	7.094
A.	Activa bestemd voor verkoop	7.094	0	0	7.094
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	11.362	0	11.362	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.885	0	1.885	0
F.	Kas en kasequivalenten	2.985	2.985	0	0
G.	Overlopende rekeningen	13.443	0	13.443	0
	TOTAAL ACTIVA	609.297	2.985	26.942	579.370
	VERPLICHTINGEN	383.549	0	383.549	0
I.	Langlopende verplichtingen	350.576	0	350.576	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	320.301	0	320.301	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	30.275	0	30.275	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	32.973	0	32.973	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10.572	0	10.572	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.677	0	7.677	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.020	0	4.020	0
F.	Overlopende rekeningen	10.704	0	10.704	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	383.549	0	383.549	0

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

Bijlage 7: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2016 per geografische regio ³⁶

(EUR)	30/06/2016	30/06/2016	30/06/2016	30/06/2016	30/06/2016
	BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
Huurinkomsten	11.301.076	5.448.184	4.764.314	0	21.513.573
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	-642.718	0	0	0	-642.718
NETTO HUURRESULTAAT	10.658.358	5.448.184	4.764.314	0	20.870.855
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	703.218	1.827.545	173.735	0	2.704.498
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.073.585	-1.977.896	-221.480	0	-3.272.961
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	574.616	53.541	77.080	0	705.237
VASTGOEDRESULTAAT	10.862.606	5.351.373	4.793.650	0	21.007.629
Technische kosten	-32.485	-33.036	0	0	-65.521
Commerciële kosten	-35.676	-40.239	0	0	-75.915
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3.399	0	0	0	-3.399
Beheerskosten vastgoed	-221.974	-71.703	0	0	-293.677
Andere vastgoedkosten	-20.371	0	0	0	-20.371
VASTGOEDKOSTEN	-313.906	-144.978	0	0	-458.884
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.548.700	5.206.395	4.793.650	0	20.548.745
Algemene kosten van de vennootschap	-1.421.967	-374.701	-84.575	0	-1.881.243
Andere operationele opbrengsten en kosten	18.119	-24.306	-63	0	-6.250
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.144.851	4.807.389	4.709.011	0	18.661.251
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	855.189	259.706	1.203.143	0	2.318.038
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.000.040	5.067.095	5.912.155	0	20.979.290
Financiële inkomsten	337.872	0	0	0	337.872
Netto interestkosten	-5.137.342	-761	-5.054	0	-5.143.157
Andere financiële kosten	-19.904	-7.282	-800	0	-27.986
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.086.830	0	0	0	-6.086.830
FINANCIËEL RESULTAAT	-10.906.203	-8.044	-5.854	0	-10.920.101
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-906.163	5.059.051	5.906.301	0	10.059.189
Vennootschapsbelasting	-47.657	-69.162	0	0	-116.819
Exit taks	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-47.657	-69.162	0	0	-116.819
NETTO RESULTAAT	-953.821	4.989.889	5.906.301	0	9.942.369
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	4.277.820	4.730.184	4.703.157	0	13.711.161
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	9.951.884	9.951.884	9.951.884	9.951.884	9.951.884
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-0,10	0,50	0,59	0,00	1,00
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	0,43	0,48	0,47	0,00	1,38

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

Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2016 per geografische regio³⁷

(EUR x 1.000)		30/06/2016	30/06/2016	30/06/2016	30/06/2016	30/06/2016
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	360.797	135.684	139.521	-63.475	572.527
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	214	0	0	0	214
C.	Vastgoedbelleggingen	286.792	135.635	139.521	0	561.947
D.	Andere materiële vaste activa	10.315	13	0	0	10.328
E.	Financiële vaste activa	63.475	0	0	-63.475	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	36	0	0	38
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	232.474	16.890	9.105	-221.700	36.769
A.	Activa bestemd voor verkoop	6.415	0	680	0	7.094
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	5.015	4.920	1.870	-442	11.362
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	187.782	11.045	5.198	-202.140	1.885
F.	Kas en kasequivalenten	975	711	1.299	0	2.985
G.	Overlopende rekeningen	32.287	214	59	-19.117	13.443
	TOTAAL ACTIVA	593.271	152.575	148.626	-285.175	609.297
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	177.648	31.067	78.570	-61.538	225.748
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	177.630	30.968	78.570	-61.538	225.629
A.	Kapitaal	200.330	0	45	-45	200.330
B.	Uitgiftepremie	32.439	0	0	0	32.439
C.	Reserves	-54.186	25.978	72.619	-61.493	-17.082
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	-954	4.990	5.906	0	9.942
	Minderheidsbelangen	19	100	0	0	118
II.	VERPLICHTINGEN	415.623	121.507	70.056	-223.637	383.549
I.	Langlopende verplichtingen	349.522	1.054	0	0	350.576
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	319.247	1.054	0	0	320.301
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	30.275	0	0	0	30.275
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	66.101	120.453	70.056	-223.637	32.973
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10.572	0	0	0	10.572
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.989	2.902	3.229	-442	7.677
E.	Andere kortlopende verplichtingen	47.360	114.751	64.600	-222.690	4.020
F.	Overlopende rekeningen	6.180	2.801	2.228	-505	10.704
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	593.271	152.575	148.626	-285.175	609.297


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

Bijlage 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2016

Waardebepaling	De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value van de projecten (exclusief ontwikkelingen en zonnepanelen) conform IAS 40 is overgegaan van € 481 miljoen op 31/12/2015 naar € 550 miljoen op 30/06/2016. Deze Fair Value van € 550 miljoen komt overeen met een investeringswaarde van € 576 miljoen vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,04%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden ± 782.893 m² opslagruimte en ± 69.345 m² kantoorachtige oppervlakten op een totale oppervlakte van ± 852.238 m².</p> <p>Behalve de 16 sites in Frankrijk en de 9 sites in Nederland, zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit.</p>
Huurinkomsten	<p>Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.</p> <p>Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg € 40,9 miljoen per jaar op 30/06/2016.</p> <p>De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p>

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 97%.

Bijlage 10: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2016

	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 (ARDEFG), TRAGEL 48-58	1975 - 2002 - 2009	2.098	16.606	18.704	601.978	594.140	100,0%
AALST (CHI), TRAGEL 48-58	2002 - 2009	540	19.017	19.557	1.188.443	858.762	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	268.356	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977 - 2016	1.437	13.163	14.600	595.516	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.198.311	1.392.784	98,4%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	3.836	4.238	125.000	85.980	100,0%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.920	14.562	360.000	576.094	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	555.343	552.325	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	783.166	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 - 2007	3.479	13.440	16.919	760.984	849.030	78,1%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998 - 2013	1.409	26.396	27.805	912.252	888.180	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984 - 2007	778	4.819	5.597	351.226	554.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 - 2007 - 2014	0	7.150	7.150	363.938	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	0	2.110	0	168.800	0,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2015	0	3.850	3.850	538.782	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE C&S	2016	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	29.112	30.337	566.359	1.090.095	53,6%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE NIEPCE	2011	730	13.381	14.111	770.033	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.156.811	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	629.257	629.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013 - 2016	755	48.154	48.909	1.795.519	1.862.778	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	298.737	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	21.500	22.012	0	953.940	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	999.852	844.155	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	2016	789	28.328	29.117	1.416.422	1.334.490	100,0%
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	2016	1.516	14.423	15.939	996.573	951.851	100,0%
Totaal België		37.231	407.476	444.707	19.861.646	20.356.009	95,9%
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	358.955	247.308	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTPOLE	2008	682	10.588	11.270	486.231	469.990	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.285	4.022	312.885	281.540	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.678	3.985	236.353	239.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	374.396	293.080	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4	1992 - 2015	1.375	7.241	8.616	831.372	775.422	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%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	1.000	15.803	16.803	600.000	662.544	100,0%
SAINT-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%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	747	18.828	19.575	635.558	604.856	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.445	19.745	825.274	776.000	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	591.259	503.600	100,0%
Totaal Frankrijk		16.008	216.837	232.845	11.110.999	10.493.924	96,8%
Nederland							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.195.410	1.291.901	100,0%
WADDINKVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	1.005.490	1.033.745	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.043.892	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.035.436	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.472.447	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.460.804	1.176.973	100,0%
APELDOORN, ISELDIJK	2011	701	8.308	9.009	553.538	617.128	100,0%
TILBURG, GESWORENHOEKSEWEG	2004	1.546	19.150	20.696	1.000.000	1.078.210	100,0%
EINDHOVEN, DE KETEN	2006	450	16.805	17.255	1.200.000	1.068.100	100,0%
Totaal Nederland		16.106	158.580	174.686	9.967.016	9.785.719	100,0%
Totaal		69.345	782.893	852.238	40.939.661	40.635.652	97,0%

Bijlage 11: Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea Comm VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2016

Inleiding

Wij hebben het bijgevoegde tussentijdse geconsolideerd overzicht van de balans ("de balans") van Montea Comm VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2016 nagekeken, alsook het bijhorende tussentijdse geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het tussentijds overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het tussentijds overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het tussentijds geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 609.297 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 9.942 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

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


Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten geen getrouw beeld geven van de financiële toestand van de Groep per 30 juni 2016, en van haar resultaat en kasstromen voor de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 11 augustus 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris

vertegenwoordigd door



Pierre Vanderbeek*
Vennoot

* Handelend in naam van een bvba

17PVDB0021