

SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
VOOR DE PERIODE VAN 01/01/2017 TOT EN MET 30/06/2017
EMBARGO TOT 08/08/2017 – 08U45

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN 01/01/2017 TOT EN MET 30/06/2017

→ EPRA RESULTAAT VAN € 13 MILJOEN OVER H1 2017 BESTAANDE UIT:

- EEN RESULTAAT OP RECURRENTE BASIS VAN € 10,8 MILJOEN
- € 1,3 MILJOEN ÉÉNMALIGE VERBREKINGSVERGOEDING ONTVANGEN VAN SAS AUTOMOTIVE
- € 0,9 MILJOEN ÉÉNMALIGE VERGOEDING ONTVANGEN GELINKT AAN DE OPLEVERING VAN HET PAND VERHUURD AAN DHL AVIATION NV

→ EPRA RESULTAAT PER AANDEEL VAN € 1,31 PER AANDEEL OVER H1 2017

→ OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT UITZONDERLIJK 95,9 % OVER H1 2017 OF 90,9 % ZONDER BOVENVERMELDE ÉÉNMALIGE VERGOEDINGEN

→ BEZETTINGSGRAAD VAN 95,8 % EIND Q2 2017

→ GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT EERSTE VERVALDATUM VAN 7,8 JAAR

→ STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 11% TOT € 617 MILJOEN TEN OPZICHTE VAN € 552 MILJOEN EIND 2016

→ SCHULDGRAAD VAN 56,9 % EIND Q2 2017 – GEMIDDELDE LOOPTIJD FINANCIERINGEN VAN 5,3 JAAR – GEMIDDELDE LOOPTIJD RENTEVOETINDEKKINGEN VAN 7,2 JAAR

→ VOORUITZICHTEN 2017

- VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIT NAAR € 650 MILJOEN
- BEZETTINGSGRAAD BOVEN 95% - DUURTijd HUURCONTRACTEN BLIJFT BOVEN 7 JAAR
- OPERATIONELE MARGE VAN 89% OP JAARBASIS
- EPRA RESULTAAT 2017 STIJGT NAAR € 26 MILJOEN

Samenvatting

- Het EPRA resultaat¹ van Montea voor de eerste 6 maanden van 2017 bedraagt € 13 miljoen en is licht gedaald t.o.v. het EPRA resultaat over dezelfde periode in 2016 (€ 13,7 miljoen) voornamelijk ten gevolge van een daling van het netto huurresultaat van € 20,9 miljoen eind Q2 2016 naar € 20,0 miljoen eind Q2 2017 of € 0,9 miljoen naar aanleiding van een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics in 2016 (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van de éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in Q1 2017 als gevolg van de sluiting (€ 1,3 miljoen). Het huurverlies naar aanleiding van de verkoop van de 2 Franse panden eind 2016 en het derde Franse pand in maart 2017 wordt gecompenseerd door de huurinkomsten ontvangen naar aanleiding van de gemaakte investeringen later in 2016 en begin 2017. Het EPRA resultaat per aandeel² daalt naar € 1,31 per aandeel voor H1 2017 t.o.v. € 1,45 per aandeel voor H1 2016.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 64,9 miljoen (11,0 %) tot € 617,2 miljoen eind Q2 2017 t.o.v. € 552,3 miljoen eind 2016. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 326,9 miljoen, deze van Frankrijk € 94,0 miljoen en deze van Nederland € 196,3 miljoen.

De groei van de reële waarde in België is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de site te Willebroek (verhuurd aan Metro groep) in Q1, de oplevering van de site te Brucargo verhuurd aan Saco, de aankoop van de site te Brucargo verhuurd aan DHL Aviation en de ontwikkeling van het project voor Mainfreight te Genk in Q2, de reële waarde van de bestaande portefeuille is in haar totaliteit stabiel gebleven.

In Frankrijk daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille na de verkoop van het derde en laatste gebouw (gelegen te Savigny-le-Temple en verhuurd aan Le Piston Français) in Q1 deels gecompenseerd door de verwerving van de site te Alfortville verhuurd aan Brardt, de start van de ontwikkeling van de gebouwen gelegen te Camphin (verhuurd aan DSM en GBS) in Q2 en de positieve impact van een stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland is voornamelijk het gevolg van de verdere ontwikkeling van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scotch & Soda in Q1, de opstart van het uitbreidingsproject te Waddinxveen verhuurd aan Delta Wines en de verwerving van de site Brakman te Tilburg, verhuurd aan NSK in Q2.

In overeenstemming met de richtlijnen die onlangs door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden vanaf heden de door Montea gehanteerde Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures) bij eerste vermelding in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*) en vervolgens in voetnoot gedefinieerd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening worden niet beschouwd als APM's.

De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in hoofdstuk 4 en 5 van dit persbericht weergegeven.

¹ Stemt overeen met de vroegere benaming 'Netto Courant Resultaat'. De omschrijving 'Netto Courant Resultaat' werd gewijzigd naar aanleiding van de inwerkingtreding van de ESMA richtlijn inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven van de European Securities and Market Authority (ESMA) naar Netto Resultaat van de kernactiviteiten, zijnde het EPRA resultaat. Het gebruik van de term 'courant' is niet langer gebruikelijk volgens deze bepalingen. De benaming werd bijgevolg herbenoemd tot 'Netto Resultaat van de kernactiviteiten' en komt overeen met het EPRA resultaat, zoals bepaald in de 'Best Practice Recommendations' van EPRA (European Public Real Estate Association).

² Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, wat niet overeen stemt met de vroegere rubriek 'Netto Courant Resultaat per aandeel' daar Montea steeds als basis het aantal dividendgerechtigde aandelen gebruikte.

Inhoudsopgave

1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2017 in België, Nederland en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2017
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2017
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na 30/06/2017
- 1.7. Transacties met verbonden partijen
- 1.8. Voornaamste risico's en onzekerheden
- 1.9. Vooruitzichten
- 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

2. Toekomstgerichte verklaringen

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

4. EPRA Performances Measures

5. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's

6. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2017
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2017
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 30/06/2017 per geografische regio
8. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2017 per geografische regio
9. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2017
10. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2017
11. Overzicht van de impact naar aanleiding van de aanpassing van de waarderingsregels
12. Verslag van de commissaris

1. Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
					6 maanden	RESTATED (0)	RESTATED (0)
						12 maanden	6 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		26	14	11	51	47	49
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille							
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	473.848	118.135	220.137	812.120	715.310	782.893
Kantoren	M ²	42.988	13.181	19.371	75.539	67.668	69.345
Totale oppervlakte	M²	516.836	131.316	239.507	887.659	782.978	852.238
Ontwikkelingspotentieel	M ²	136.385	53.000	12.000	201.385	230.344	230.344
Waarde van het onroerend vermogen							
Reële waarde (2)	K€	311.708	89.989	196.297	597.994	532.063	549.540
Investeringswaarde (3)	K€	319.501	96.412	210.037	625.950	558.167	575.678
Bezettingsgraad (4)	%	92,8%	100,0%	100,0%	95,8%	98,1%	97,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen							
Reële waarde	K€	9.742	0	0	9.742	9.978	10.210
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (1)	K€	5.476	4.012	0	9.488	10.281	18.969
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€				20.039	40.518	20.871
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				19.224	36.304	18.661
Operationele marge (5)*	%				95,9%	89,6%	89,4%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-5.441	-11.780	-4.833
EPRA resultaat (7)*	K€				13.000	24.018	13.711
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					9.951.884	9.722.190	9.488.689
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				1,31	2,47	1,45
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				-3.167	8.801	83
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				4.847	-616	-6.087
Netto resultaat (IFRS)	K€				14.680	32.204	7.714
Netto resultaat per aandeel	€				1,48	3,31	0,81
Geconsolideerde balans							
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				247.314	251.846	225.629
EPRA NAV (12)*	K€				267.271	276.651	282.122
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				368.349	307.164	342.570
Balanstotaal	K€				647.170	599.759	609.297
Schuldratio (13)	%				56,9%	51,6%	56,2%
IFRS NAV per aandeel	€				24,85	25,31	22,67
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				26,86	27,80	25,71
EPRA NNAV per aandeel (15)*	€				25,46	25,97	25,95
Beurskoers (16)	€				48,90	46,37	44,40
Premie	%				96,8%	83,2%	95,8%

- (0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel en Bijlage 11. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.
- (1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- (2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- (3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat. Zie sectie 5.
- (6) * Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 5.
- (7) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- (8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, wat niet overeen stemt met de vroegere rubriek 'Netto Courant Resultaat per aandeel' daar Montea steeds als basis het aantal dividendgerechtigde aandelen gebruikte. Hierdoor wijzigde het EPRA resultaat per aandeel van € 1,38 per aandeel naar € 1,45 per aandeel voor 30/06/2016.
- (9) * Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 5.
- (10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- (12) * EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- (13) Schuldgraad volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
- (14) * EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- (15) * EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2017 in België, Nederland en Frankrijk

1.2.1 Het EPRA resultaat bedraagt € 13,0 miljoen en is licht gedaald ten opzichte van het EPRA resultaat tijdens dezelfde periode vorig jaar dat € 13,7 miljoen bedroeg

Het EPRA resultaat van Montea bedraagt voor de eerste 6 maanden van 2017 € 13,0 miljoen en is licht gedaald t.o.v. het EPRA resultaat van Q2 2017 dat € 13,7 miljoen bedroeg. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- een daling van het netto huurresultaat van € 20,9 miljoen eind Q2 2017 naar € 20,0 miljoen eind Q2 2017 of € 0,9 miljoen ten gevolge van een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics in 2016 (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van de éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in Q1 2017 naar aanleiding van de sluiting (€ 1,3 miljoen).
Het huurverlies naar aanleiding van de verkoop van de 2 Franse panden eind 2016 en het derde Franse pand in maart 2017 wordt gecompenseerd door de huurinkomsten ontvangen naar aanleiding van de gemaakte investeringen later in 2016 en begin 2017.
- de daling van het netto huurresultaat wordt meer dan gecompenseerd voornamelijk door de éénmalige vergoeding ontvangen in april 2017 naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen), de afbetaling van de door Montea gefinancierde meerwerken voor dezelfde huurder (€ 0,2 miljoen), extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,3 miljoen) en andere inkomsten zoals schadevergoedingen en vergoedingen ontvangen van huurders tijdens de constructiefase (€ 0,5 miljoen) wat leidt tot een stijging van het vastgoedresultaat van € 1,0 miljoen (van € 21,0 miljoen eind Q2 2016 naar € 22,0 miljoen eind Q2 2017).
- de vastgoedkosten en de algemene kosten zijn gestegen met respectievelijk € 0,2 miljoen en € 0,3 miljoen als gevolg van de groei van de portefeuille wat leidt tot een stijging van het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille van € 0,6 miljoen (van € 18,6 miljoen eind Q2 2016 naar € 19,2 miljoen eind Q2 2017).
- een hoger negatief financieel resultaat exclusief de variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van € 0,6 miljoen (€ 5,4 miljoen gedurende de eerste 6 maanden van 2017 ten opzichte van € 4,8 miljoen gedurende dezelfde periode vorig jaar) naar aanleiding van een hogere hedge ratio in 2017 (93,5% eind Q2 2017) ten opzichte van 2016 (73% eind Q2 2016) waardoor het EPRA resultaat voor belastingen stabiel blijft.
- meer te betalen of betaalde belastingen voor de periode Q2 2017 (€ 0,8 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2016 (€ 0,1 miljoen) voornamelijk ten gevolge van de betaalde exit tax die meer bedroeg dan oorspronkelijk voorzien was. Het EPRA resultaat daalt hierdoor met € 0,7 miljoen (van € 13,7 miljoen eind Q2 2016 naar € 13,0 miljoen eind Q2 2017).

De stijging van de operationele marge van 89,4% voor de eerste 6 maanden van 2016 naar 95,9% voor dezelfde periode van 2017 is voornamelijk het resultaat van de éénmalige vergoeding ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen). De operationele marge voor het eerste halfjaar van 2017 zou 90,9% bedragen zonder de éénmalige vergoedingen.

Het EPRA resultaat per aandeel (€ 1,31 per aandeel) daalde voor het eerste halfjaar van 2017 ten opzichte van het EPRA resultaat per aandeel (€ 1,45 per aandeel) voor het eerste halfjaar 2016.

1.2.2 Investeringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2017

- **30/03/2017 - Montea verwerft ca 14.000 m² logistieke ruimte op MG Park De Hulst in Willebroek (BE), verhuurd aan Metro Cash & Carry Belgium NV (Metro groep)³**

In december 2013 sloot Montea met MG Real Estate een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van het duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek, met in totaal 150.000 m² te ontwikkelen logistieke ruimte. Vandaag voegt Montea opnieuw een hoogwaardig distributiecentrum toe aan zijn portefeuille op MG Park De Hulst. De site staat op een terrein van ca 20.900 m² en omvat een platform van 13.100 m² opslagruimte, 1.000 m² kantoorruimte en 45 parkeerplaatsen. Het gebouw is uitgerust met koel- en vriescellen (-27°C), een sprinkler installatie en 12 laadkades en zal de uitvalsbasis vormen voor de logistieke bediening van de horeca klanten van Metro Cash & Carry Belgium.



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

Deze operatie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 8,8 miljoen (conform de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereert een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,1%.

In 2014 ontwikkelde Montea voor Metro reeds een distributiecentrum op maat van 3.500 m² in Vorst (BE). Metro ondertekende hiervoor een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van 27 jaar.

Voor de site in Willebroek werd een huurovereenkomst afgesloten met een vaste duurtijd van 10 jaar. Metro Cash & Carry Belgium maakt deel uit van de internationale Metro groep, actief in 35 landen en één van de grootste internationale retailers (www.metro.be – www.metrogroup.de).

³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/03/2017 of www.montea.com

➤ **10/04/2017 - Aankoop van build-to-suit project van 36.500 m² voor DHL – Investeringswaarde van € 30,5 miljoen⁴.**

Op 12/02/2015 ondertekenden MG Real Estate en Montea reeds een partnership met Brussels Airport Company voor de ontwikkeling van een nieuwe internationale hub voor DHL Aviation NV van 31.500 m² warehouse en 5.000 m² kantoren. Het gebouw werd ingeplant rechtstreeks aan de ingang van Brucargo, de logistieke hotspot van Brussels Airport voor de cargo afhandeling.

DHL, wereldleider inzake transport en logistiek en « The Logistics company for the world » huurt dit uiterst strategisch gebouw binnen zijn wereldwijde netwerk, voor een vaste periode van 15 jaar. De nieuwe hub verdrievoudigt de bestaande capaciteit (van 12.000 tot 39.500 verzendingen per uur), dankzij de doorgedreven automatisatie van de gebruikte sorteertechnieken.



Voor dit project heeft Montea opnieuw een langdurige opstalovereenkomst afgesloten met Brussels Airport Company. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 30,5 miljoen (conform de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereert een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,3%.

➤ **10/04/2017 - Oplevering van build-to-suit project van ca 5.000 m² voor SACO Groupair – Investeringswaarde van € 3,6 miljoen⁵.**

In juni 2016 ondertekende SACO Groupair een samenwerkingsovereenkomst met Montea voor de bouw en de huur van een nieuw state-of-the art luchtvrachtgebouw met bijhorende kantoren te Brucargo. De groep Cordeel stond in voor de ontwikkeling van dit nieuwe complex dat bestaat uit ca 4.200 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte.

SACO Groupair, een bekende forwarder met hoofdkantoor te Hamburg, is reeds jaren actief op Brucargo (www.sacogroupair.com).. De huurovereenkomst heeft een vaste duurtijd van negen jaar. De site stelt in totaal ca. 35 mensen tewerkstellen en zal een versnelde groei van de groep toelaten.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 3,6 miljoen en genereert een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,8%.

⁴ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 12/02/2015 of www.montea.com.

⁵ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» -Site Saco Groupair (BE)

Luchthavens zijn uitgegroeid tot de belangrijkste groeimotoren voor de economieën van de 21^{ste} eeuw

Bovenvermelde nieuwbouwprojecten (project verhuurd aan DHL Aviation en project verhuurd aan Saco) kaderen in het groeiplan “2040” van The Brussels Airport Company dat de logistieke keten op de luchthaven efficiënter wil maken door toekomstige groei te accommoderen en oude gebouwen te vervangen door een moderne, energiezuinige infrastructuur.

Steven Polmans, Head of Cargo & Logistics: *“Vandaag is Brussels Airport al de 2de economische motor van België en het belang van luchthavens in de economie zal alleen maar toenemen. Meer dan ooit zullen in de 21^{ste} eeuw luchthavens de belangrijkste motor worden en direct en indirect bedrijven en diensten aantrekken. Cargo en logistiek zijn in onze 2040 strategie een belangrijke pijler, de vernieuwingsoperatie enkele jaren geleden ingezet op Brucargo zal dus alleen maar versterkt worden. Deze 2 ontwikkelingen zijn een mooi voorbeeld van hoe wij Brucargo verder kunnen ontwikkelen samen met klanten en partners. Ons uiteindelijke doel is om van Brucargo dan ook de meeste efficiënte en slimme logistieke zone van Europe te maken.”*

➤ 30/05/2017 - Sale & Lease back van een bedrijfsgebouw van ca 1.500 m² in regio Parijs - Investeringswaarde van € 1,93 miljoen⁶

Montea investeert in een bedrijfsgebouw in Alfortville van ca 1.500 m² met een strategische ligging, aan de voet van de A86 (Pompadour) en op enkele minuten van de westelijke (A4) en de zuidelijke autosnelweg (A6). Het gebouw omvat ca 1.100 m² opslagruimte en 400 m² kantoorruimte.

Deze investering kadert in de uitbreiding van de bestaande portefeuille in regio Parijs waarbij Montea € 29,7 miljoen investeerde door de aankoop van 6 volledig verhuurde bedrijfsgebouwen nabij de luchthaven van Paris Charles De Gaulle en in regio Parijs⁷.

⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/05/2017 of www.montea.com.

⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/09/2008 of www.montea.com.

Er werd een huurovereenkomst afgesloten met Brard, een houtbewerkingsbedrijf (www.brard-entreprise.fr), met een duurtijd van 9 jaar (eerste break na 6 jaar).



Montea «Space for Growth» - site Alfortville FR)

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 1,93 miljoen (conform de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereert een bijkomende huur van € 0,16 miljoen per jaar.

➤ **01/06/2017 – Oplevering van Build-to-Suit project van ca 21.100 m² voor NSK European distribution centre te Tilburg (NL)**⁸

In juni 2016 startte Montea, in samenwerking met Built to Build, met de ontwikkeling van een distributiecentrum voor NSK in de logistieke zone Vossenbergh West, te Tilburg¹.



Montea «Space for Growth» - site NSK – Tilburg (NL)

Op 1 juni, één maand vroeger dan de vooropgestelde timing, werd het state-of-the-art logistiek distributiecentrum opgeleverd, bestaande uit 17.300 m² opslagruimte, 1.900 m² kantoren en 1.900 m² mezzanine. Het gebouw wordt gehuurd voor een vaste periode van 10 jaar, de aanvangshuur bedraagt € 1 miljoen per jaar.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 15,4 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereert een bruto aanvangsrendement van ongeveer 6,50%.

⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 01/06/2017 of www.montea.com.

1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het eerste halfjaar 2017

- **13/03/2017 - Wayland Real Estate en Montea tekenen overeenkomst voor de toekomstige ontwikkeling “LogistiekPark A12” te Waddinxveen⁹**

Wayland Real Estate en Montea hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van “LogistiekPark A12”, een plangebied van 206.000 m²



waarop meer dan 130.000 m² logistiek vastgoed ontwikkeld kan worden. Wayland Real Estate en Montea finaliseren momenteel het masterplan dat binnen afzienbare tijd zal bekend worden gemaakt. Deze samenwerking is tot stand gekomen onder begeleiding van XO Property Partners.

Foto: Artist impression “LogistiekPark A12” Waddinxveen (NL)

Grootschalige logistieke invulling in Waddinxveen

Het project LogistiekPark A12 is onderdeel van de ontwikkeling Glasporel+. Het terrein ligt in de Zuidplaspolder, in de driehoek Rotterdam, Gouda en Zoetermeer en is direct ontsloten aan de A12 Den Haag – Utrecht en indirect aan de A20. LogistiekPark A12 is een modern logistiek bedrijventerrein waarbij op grote schaal rekening is gehouden met de duurzame mogelijkheden van vandaag.

- **30/05/2017 – Start van een build-to-suit project van ca 18.000 m² te Camphin-en-Carembault (FR)¹⁰**

In december 2014 sloten Montea en Panafrance een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 103.000 m² te Camphin-en-Carembault¹¹. Het terrein heeft een unieke ligging ten zuiden van Rijsel, aan de A1-snelweg in het hart van de logistieke verkeersas Rijsel-Parijs-Lyon. Op het terrein kunnen 2 distributiecentra ontwikkeld worden van 18.000 m² en 24.000 m² (totale oppervlakte van 42.000 m²).

Intussen zal Montea voor fase 1 van het project, een distributiecentrum ontwikkelen van ca 18.000 m²,



opsplitsbaar in 3 units. DSM Food Specialties France SAS zal ca 12.000 m² (2 van de 3 units) huren voor een vaste periode van 9 jaar. DSM Food Specialties (groep DSM) is gespecialiseerd in de productie en export van enzymen voor de voedingsindustrie (www.dsm.com).

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

⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/03/2017 of www.montea.com.

¹⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/05/2017 of www.montea.com.

¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/12/2014 of www.montea.com.

De ontwikkeling zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 operationeel zijn. De transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 11,2 miljoen. Bij verhuring van de derde unit, dewelke Montea verwacht te kunnen afronden vóór de oplevering van het gebouw begin 2018, zal dit distributiecentrum een bijkomende huur van € 740.440 per jaar genereren.

Voor de ontwikkeling van het tweede gebouw (24.000 m²) verwijzen we naar de sectie gebeurtenissen na 30 juni 2017.

➤ **31/05/2017 – Eerste paal van ultramodern distributiecentrum voor Carglass® West-Europa geboord**¹²

Carglass® en Montea huldigden de start van de werkzaamheden van het multimodale en ultramodern distributiecentrum in Bilzen feestelijk in en boorden de symbolische, eerste paal van de nieuwbouw, die over één jaar meer dan 225 werknemers zal tewerkstellen. De eerste paal werd geslagen door burgemeester Frieda Brepoels (N-VA), in aanwezigheid van Richard Tyler (Belron), Guido De Paepe (Carglass), Jo De Wolf (Montea)



en kinderen van de Carglass medewerkers, als symbool van de toekomstgerichtheid van dit project. Alle logistieke- en distributieactiviteiten, die vandaag verspreid liggen over vier locaties in Hasselt en Genk, zullen op deze gloednieuwe en uiterst duurzame site worden gecentraliseerd.

Ultramodern distributiecentrum in Bilzen

Montea ontwikkelt en financiert het volledige project, dat zal bestaan uit 41.932 m² opslagruimte en uit 2.874 m² kantoorruimte. In nog geen jaar tijd zal de nieuwbouw gefinaliseerd worden en de eerste autovoorruiden er in voorraad liggen. Carglass® zal er zo'n 225 medewerkers tewerkstellen en kondigt aan in de nabije toekomst extra personeel te zullen aanwerven. De transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ongeveer € 25 miljoen en wordt opgeleverd in Q3 2018.

¹² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 31/05/2017 of www.montea.com.

1.2.4 Desinvesteringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar 2017

➤ **30/03/2017 - Finalisatie verkoop site Savigny-le-Temple (FR) aan Patrizia Logistik Invest Europa I**

Op 10/1/2017 kondigde Montea de verkoop aan van 3 activa uit haar bestaande portefeuille in Frankrijk en dit voor een totale verkoopwaarde van € 60.394.000. De verkoop van het pand te St Cyr en Val en het pand te Tilloy-lez-Cambrai werd effectief gerealiseerd op 29/12/2016. De verkoop van het pand te Savigny-le-Temple werd op 30/03/2017 - na realisatie van een aantal aanpassingswerken voor de huidige huurder – gefinaliseerd.

1.2.5 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar 2017

In het eerste halfjaar 2017 werden volgende nieuwe huurovereenkomsten afgesloten.

➤ **9/01/2017 - Ondertekening van lange-termijn huurovereenkomst met LabCorp - 100% bezettingsgraad voor de site Mechelen (BE)**



LabCorp BVBA en Montea ondertekenden een nieuwe huurovereenkomst voor de huur van 5.750 m² opslagruimte en 570 m² kantoorruimte. De multi-huurders site is met deze transactie volledig verhuurd. LabCorp BVBA, (www.labcorp.com) huurt unit 2 vanaf februari 2017 op basis van een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van 9 jaar. De jaarlijkse huurprijs voor de unit bedraagt € 257.000.

➤ **08/05/2017 - Nieuwe huurder voor de site Gent, Hulsdonk (BE)**

In oktober 2016 werd bekend gemaakt dat SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV, ex-toeleverancier van Volvo, de deuren moest sluiten. Bijgevolg heeft SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV de bestaande huurovereenkomst vervroegd beëindigd, nl. op 31 januari 2017. De te betalen huurgelden voor de resterende duurtijd van de huurovereenkomst werden verrekend in de éénmalige verbrekingsvergoeding.

Intussen is Montea gestart met de commercialisatie van de site en ondertekende een huurovereenkomst met Bleckmann België NV voor een vaste huurperiode van 5 maanden, tot oktober 2017. Het gebouw bestaat uit 11.910 m² opslagruimte en 1.012 m² kantoorruimte en zal worden gebruikt als opslagruimte voor kledij en accessoires. De huurprijs bedraagt € 26.500 per maand.



1.2.6 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar van 2017


➤ **13/03/2017 - Aanstelling Jan van der Geest als Development Manager voor Montea Nederland**



Met de aanstelling van Jan van der Geest als Development Manager wil Montea haar aanwezigheid in Nederland verder versterken. Jan staat ondermeer mee in voor de toekomstige ontwikkeling van LogistiekPark A12 te Waddinxveen. Omwille van zijn jarenlange affiniteit met de bedrijfsruimtemarkt in Nederland, heeft Jan van der Geest de nodige ervaring om de nieuwbouwprojecten van Montea in Nederland op te volgen. Jan van der Geest was sinds 2006 werkzaam bij Heembouw, een ontwikkelend bouwbedrijf, waar hij sinds 2011 als commercieel manager actief was.

1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedbeleggingen op 30/06/2017

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt € 617,2 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 598,0 miljoen) en lopende ontwikkelingen (€ 9,5 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (€ 9,7 miljoen)

	Totaal 30/06/2017	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2016	Totaal 30/06/2016
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)						
Aantal sites	51	26	14	11	47	49
Oppervlakte opslag (m ²)	812.120	473.848	118.135	220.137	715.310	782.893
Oppervlakte kantoren (m ²)	75.539	42.988	13.181	19.371	67.668	69.345
Totale oppervlakte (m ²)	887.659	516.836	131.316	239.507	782.978	852.238
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	201.385	136.385	53.000	12.000	230.344	230.344
Reële waarde (K EUR)	597.994	311.708	89.989	196.297	532.063	549.540
Investeringswaarde (K EUR)	625.950	319.501	96.412	210.037	558.167	575.678
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	42.827	22.510	7.085	13.233	38.929	40.942
Bruto rendement (%)	7,16%	7,22%	7,87%	6,74%	7,32%	7,45%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,52%	7,92%	7,87%	6,74%	7,43%	7,62%
Niet verhuurde delen (m ²) (1)	50.527	50.527	0	0	15.274	20.981
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	2.172	2.172	0	0	619	939
Bezettingsgraad	95,8%	92,8%	100,0%	100,0%	98,1%	97,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)						
Reële waarde (K EUR)	9.742	9.742	0	0	9.978	10.210
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (4)						
Reële waarde (K EUR)	9.488	5.476	4.012	0	10.281	18.969

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(1) Inclusief de oppervlakte van projecten in renovatie, exclusief de oppervlakte van projecten in aanbouw

(2) Inclusief de geschatte huurwaarde van projecten in renovatie, exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw

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

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

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille (gebouwen, zonnepanelen en ontwikkelingen) stijgt met € 64,9 miljoen (of 11 %) tot € 617,2 miljoen eind Q2 2017 t.o.v. € 552,3 miljoen eind 2016. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 326,9 miljoen, deze van Frankrijk € 94,0 miljoen en deze van Nederland € 196,3 miljoen.

De groei van de reële waarde in België is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de site te Willebroek (verhuurd aan Metro groep) in Q1, de oplevering van de site te Brucargo verhuurd aan Saco, de aankoop van de site te Brucargo verhuurd aan DHL Aviation en de ontwikkeling van het project voor Mainfreight te Genk in Q2, de reële waarde van de bestaande portefeuille is in haar totaliteit stabiel gebleven.

In Frankrijk daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille na de verkoop van het derde en laatste gebouw (gelegen te Savigny-le-Temple en verhuurd aan Le Piston Français) in Q1 deels gecompenseerd door de verwerving van de site te Alfortville verhuurd aan Brardt, de start van de ontwikkeling van de gebouwen gelegen te Camphin (verhuurd aan DSM en GBS) in Q2 en de positieve impact van een stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.


De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland is voornamelijk het gevolg van de verdere ontwikkeling van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scotch & Soda in Q1, de opstart van het uitbreidingsproject te Waddinxveen verhuurd aan Delta Wines en de verwerving van de site Brakman te Tilburg, verhuurd aan NSK in Q2.

- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 887.659 m², verspreid over 26 sites in België, 14 sites in Frankrijk en 11 sites in Nederland. De stijging van 13 % (t.o.v. 782.978 m² per 31 december 2016) is voornamelijk toe te schrijven aan de verwerving van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation, de aankoop van de site te Willebroek verhuurd aan Metro, de ontwikkeling van de site te Brucargo verhuurd aan Saco, de verwerving van de site verhuurd aan Brardt te Alfortville, de start van het uitbreidingsproject te Waddinxveen verhuurd aan Delta Wines en de verwerving van het project Brakman te Tilburg, verhuurd aan NSK.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 201.385 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,52 % op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,43 % op 31/12/2016.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 42,8 miljoen, een stijging van 10 % ten opzichte van 31/12/2016, voornamelijk toe te schrijven aan de verhuur van de nieuw verworven en opgeleverde sites.
- ✓ De **bezettingsgraad** bedraagt 95,8%¹³. De leegstand bevindt zich op het gebouw te Willebroek voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd bekomen in 2016 van Neovia Logistics en het gebouw te Puurs voorheen verhuurd aan H&M. Het pand dat werd verhuurd aan SAS Automotive, maar waarvoor een eenmalige verbrekingsvergoeding werd ontvangen, werd inmiddels verhuurd aan Bleckmann België NV.

¹³ 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 30/06/2017¹⁴

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor de periode van 01/01/2017 tot en met 30/06/2017

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2017 6 maanden	31/12/2016 RESTATED (0) 12 maanden	30/06/2016 RESTATED (0) 6 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN			
NETTO HUURRESULTAAT	20.039	40.518	20.871
VASTGOEDRESULTAAT	22.024	41.258	21.008
% t.o.v netto huurresultaat	109,9%	101,8%	100,7%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-668	-1.043	-459
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.356	40.215	20.549
Algemene kosten van de vennootschap	-2.060	-3.769	-1.881
Ander operationele opbrengsten en kosten	-72	-142	-6
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.224	36.304	18.661
% t.o.v netto huurresultaat	95,9%	89,6%	89,4%
FINANCIËEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-5.441	-11.780	-4.833
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.783	24.524	13.828
Belastingen	-783	-506	-117
EPRA RESULTAAT	13.000	24.018	13.711
<i>per aandeel (1)</i>	<i>1,31</i>	<i>2,47</i>	<i>1,45</i>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	769	8.131	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.936	670	83
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-3.167	8.801	83
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.847	-616	-6.087
RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	4.847	-616	-6.087
NETTO RESULTAAT	14.680	32.204	7.714
<i>per aandeel</i>	<i>1,48</i>	<i>3,31</i>	<i>0,81</i>

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

(1) Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, wat niet overeen stemt met de vroegere rubriek 'Netto Courant Resultaat per aandeel' daar Montea steeds als basis het aantal dividendgerechtigde aandelen gebruikte. Hierdoor wijzigde het EPRA resultaat per aandeel van 30/06/2016 van € 1,38 per aandeel naar € 1,45 per aandeel voor 30/06/2016.

¹⁴ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2017

- **Het netto huurresultaat bedraagt € 20,0 miljoen, een daling van 4% t.o.v. vorig jaar – Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 19,2 miljoen, een stijging van 3% t.o.v. vorig jaar**

Het **netto huurresultaat** bedraagt € 20,0 miljoen, een daling van € 0,9 miljoen ten opzichte van eind Q2 2016 ten gevolge van een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics in 2016 (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van de éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in Q1 2017 naar aanleiding van de sluiting (€ 1,3 miljoen).

Het huurverlies naar aanleiding van de verkoop van de 2 Franse panden eind 2016 en het derde Franse pand in maart 2017 wordt gecompenseerd door de huurinkomsten ontvangen naar aanleiding van de gemaakte investeringen later in 2016 en begin 2017.

De daling van het netto huurresultaat wordt meer dan gecompenseerd door de éénmalige vergoeding ontvangen in april 2017 naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen), de afbetaling van de door Montea gefinancierde meerwerken voor dezelfde huurder (€ 0,2 miljoen), extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,3 miljoen) en andere inkomsten zoals schadevergoedingen en vergoedingen ontvangen van huurders tijdens de constructiefase (€ 0,5 miljoen) wat leidt tot **een stijging van het vastgoedresultaat** van € 1,0 miljoen (van € 21,0 miljoen eind Q2 2016 naar € 22,0 miljoen eind Q2 2017).

De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn gestegen met respectievelijk € 0,2 miljoen en € 0,3 miljoen als gevolg van de groei van de portefeuille wat leidt tot een stijging van het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille van € 0,6 miljoen (van € 18,6 miljoen eind Q2 2016 naar € 19,2 miljoen eind Q2 2017).

- **Het netto negatief financieel resultaat (exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € 5,4 miljoen, een stijging van € 0,6 miljoen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.**

Een **hoger negatief financieel resultaat** exclusief de variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van € 0,6 miljoen (van € 5,4 miljoen gedurende de eerste 6 maanden van 2017 ten opzichte van € 4,8 miljoen gedurende dezelfde periode vorig jaar) waardoor het EPRA resultaat voor belastingen stabiel blijft (€ 13,8 miljoen).

De gemiddelde financieringskost^{15*} stijgt licht van 3,0% voor de eerste 6 maanden van 2016 naar 3,3% voor de eerste 6 maanden van 2017 naar aanleiding van de stijging van het indekkingspercentage (van 73% op 30/06/2016 naar 93,5% in 2017).

Meer te betalen of betaalde belastingen voor de periode Q2 2017 (€ 0,8 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2016 (€ 0,1 miljoen) zorgt voor een daling van het EPRA resultaat eind Q2 2017 ten opzichte van eind Q2 2016.

De **exploitatie- of operationele marge** bedraagt 95,9%, ten opzichte van 89,4% tijdens dezelfde periode vorig jaar. De verhoging van de operationele marge is voornamelijk het gevolg van de ontvangen éénmalige vergoeding die betrekking heeft op de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation. De operationele marge voor het eerste halfjaar van 2017 zou 90,9% bedragen zonder de éénmalige vergoedingen.


¹⁵ *Gemiddelde financieringskost betreft de gewogen gemiddelde interestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

➤ **EPRA resultaat van € 13,0 miljoen**

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 13,0 miljoen voor het eerste halfjaar van 2017 ten opzichte € 13,7 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar.

➤ **EPRA resultaat van € 1,31 per aandeel**

Het **EPRA resultaat per aandeel** daalt van € 1,45 per aandeel voor het eerste halfjaar van 2016 naar € 1,31 per aandeel voor het eerste halfjaar van 2017.

 KERNRATIO'S	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	1,31	2,47	1,45
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	-0,32	0,91	0,01
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	0,49	-0,06	-0,64
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	1,48	3,31	0,81
EPRA resultaat per aandeel (2)	1,31	2,41	1,38
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		87%	
Bruto dividend per aandeel		2,11	
Netto dividend per aandeel		1,48	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.951.884	9.722.190	9.488.689
Aantal aandelen in omloop per periode einde	9.951.884	9.951.884	9.951.884

➤ **Positief niet-kasresultaat van € 1,7 miljoen bepaald door resultaat verkoop gebouw te Savigny-le-Temple van € 0,8 miljoen, de positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 4,8 miljoen en de negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille met € 3,9 miljoen.**


De positieve variatie in de indekkingsinstrumenten van € 4,8 miljoen is het gevolg van de stijgende verwachte lange termijn interestvoeten.

De negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 3,9 miljoen is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van de waarderingsregel met betrekking tot de mutatiekosten. We verwijzen naar sectie 1.4.5.

➤ **Netto resultaat bedraagt € 14,7 miljoen**

Het **netto resultaat** op 30/06/2017 bedraagt € 14,7 miljoen (€ 1,48 per aandeel) ten opzichte van € 7,7 miljoen (€ 0,81 per aandeel) voor dezelfde periode in 2016.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans op 30/06/2017

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2017 Conso	31/12/2016 Conso	30/06/2016 Conso
VASTE ACTIVA	618 074 853	545 461 627	572 527 481
VLOTTENDE ACTIVA	29 094 948	49 297 472	36 769 402
TOTAAL ACTIVA	647 169 802	594 759 099	609 296 884
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	247 432 678	251 964 960	225 747 706
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	247 314 194	251 846 477	225 629 223
Minderheidsbelangen	118 483	118 483	118 483
VERPLICHTINGEN	399 737 124	342 794 139	383 549 178
Langlopende verplichtingen	360 705 179	310 381 242	350 576 176
Kortlopende verplichtingen	39 031 945	32 412 897	32 973 002
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	647 169 802	594 759 099	609 296 884

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2017

- Op 30/06/2017 bestaat het **totaal van de activa** (€ 647,2 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed, ontwikkelingen en zonnepanelen (95 % van het totaal). Het overige bedrag van de activa bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen en de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 247,4 miljoen en een totale verplichtingen van € 399,7 miljoen.

Deze totale verplichtingen van € 399,7 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van € 240,2 miljoen;
- uitstaande obligatielening van € 109,3 miljoen;
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van € 0,6 miljoen;
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van € 20,0 miljoen;
- € 29,6 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.

↳ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij zes financiële instellingen voor een totaal van € 255 miljoen, waarvan € 241,7 miljoen is opgenomen. Tijdens het jaar 2017 werden alle kredieten die in 2017 konden vervallen verlengd. In 2018 vervalt € 26,7 miljoen aan kredietlijnen.

- De **schuldgraad**¹⁶ bedraagt 56,9%. De stijging van de schuldgraad is voornamelijk toe te schrijven aan verdere schuldfinanciering voor de groei van de portefeuille.
- ↳ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen en obligatiehouders heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.

¹⁶ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

- **Evolutie van de schuldgraad bij Montea**

Per 30/06/2017 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 56,9%. 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 2016 werden de built-to-suit projecten, Movianto te Erembodegem, CdS te Vorst en Bakkersland te Aalsmeer opgeleverd. De werken van deze 3 projecten werden 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. In december 2016 werd de verkoop van St.-Cyr-En-Val en Cambrai doorgevoerd waardoor de schuldgraad daalde naar 51,65% per eind december 2016.

In de eerste helft van 2017 steeg de schuldgraad naar 56,9% (t.o.v. 51,65% per eind december 2016) naar aanleiding van het netto effect tussen de inkomsten uit de verkoop van het pand te Savigny-le-Temple en de uitgaven in het kader van de verwerving van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation, de aankoop van de site te Willebroek verhuurd aan Metro, de ontwikkeling van de site te Brucargo verhuurd aan Saco, de ontwikkeling van het project te Genk verhuurd aan Mainfreight, de verwerving van de site verhuurd aan Brardt te Alfortville, de start van het uitbreidingsproject te Waddinxveen verhuurd aan Delta Wines, de verwerving van het project Brakman te Tilburg, verhuurd aan NSK en de start van de ontwikkeling van het project te Camphin.

- **Toekomstig investeringspotentieel**

Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel ongeveer € 149 miljoen¹⁷ 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 € 50 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 € 80 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 16%.

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 56,9 % 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 56,9 % 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 **EPRA NAV** per 30/6/2017 bedraagt € 26,86 per aandeel t.o.v. € 27,80 per aandeel per 31/12/2016. De **EPRA NNNAV** per aandeel bedraagt € 25,46 per aandeel op 30 juni 2017 t.o.v. € 25,97 per aandeel per 31 december 2016.

¹⁷ Deze berekening houdt noch rekening met het 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

- Montea heeft besloten om haar waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten retrospectief aan te passen.
- Oorspronkelijk werd het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe vastgoeddeskundigen bij aankoop opgenomen in de rubriek “Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” van het eigen vermogen. De mutaties tijdens het boekjaar werden in resultaat genomen (op- en afwaarderingen). Op moment van desinvestering werd het initiële verschil tussen de reële waarde en de investeringswaarde in resultaat genomen.
- Voortaan zullen de mutatierechten en – kosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed) bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt worden (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking zullen deze terechtkomen in de Reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”. De rekening “Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” zal niet langer gebruikt worden.

Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat. We verwijzen naar Bijlage 11.

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.

Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

Montea heeft de volgende nieuwe standaarden (wijzigingen op standaarden en interpretaties) die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast:

IFRS 9 – Financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – *Financiële Instrumenten: Opname en Waardering*.

Op basis van een analyse van de situatie per 30 juni 2017 van Montea wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Montea de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Montea vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Montea ook hier geen materiële impact.

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)


IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – *Lease-overeenkomsten* en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – *Lease-overeenkomsten* met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Montea nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever met uitzondering van de concessieovereenkomsten en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Montea de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geïnclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de groep en concessieovereenkomsten), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

De slotkoers op 30/06/2017 (€ 48,9) noteert 10% hoger dan de slotkoers een jaar geleden (€ 44,4).

 BEURSPERFORMANTIE	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	48,90	46,37	44,40
Hoogste	50,85	48,42	44,81
Laagste	43,27	35,10	35,10
Gemiddelde	46,68	42,36	39,66
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	24,85	25,31	22,67
EPRA NNNAV	25,46	25,97	25,95
EPRA NAV	26,86	27,80	25,71
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	96,8%	83,2%	95,8%
Dividendrendement (%)	0,0%	4,6%	4,6%
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		2,11	2,03
Netto dividend per aandeel		1,48	1,48
Uitkeringspercentage		87%	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	3.806	7.717	10.405
Periodevolume	483.416	1.983.235	1.321.435
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.951.884	9.951.884
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	486.647	461.469	441.864
Ratio's (%)			
"Velocity"	4,9%	19,9%	13,3%
Free Float	51,5%	51,5%	52,0%

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 Belangrijke gebeurtenissen na 30/06/2017

- **18/07/2017 - Lancering van tweede build-to-suit project op logistiek park te Camphin-en-Carembault (FR) – Investeringswaarde van € 14,1 miljoen**¹⁸

Amper 1,5 maand na de ondertekening van het eerste build-to-suit project voor DSM op het logistiek park te Camphin-en-Carembault (FR), ondertekenen Montea en GBS (Groupement des Bières Spéciales) een huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar voor de ontwikkeling van een tweede build-to-suit project. Het gebouw van ca 24.400 m² is opsplitsbaar in 4 units, waarvan GBS ca 18.500 m² (3 units) zal huren. GBS zal van hieruit de Franse markt bevoorraden (www.gbs-solutions-boissons.fr).



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

Het gebouw zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 operationeel zijn. De ontwikkeling vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 14,1 miljoen. Bij verhuring van de vierde unit, dewelke Montea verwacht te kunnen afronden vóór de oplevering van het gebouw begin 2018, zal dit distributiecentrum een bijkomende huur van ca. € 1 miljoen per jaar genereren.

- **1/08/2017 - Montea verwerft 59.500 m² terrein met strategische ligging langsheen de Brusselse ring (RO)**¹⁹

Montea heeft een overeenkomst ondertekend met betrekking tot de verwerving van een strategisch gelegen terrein van ca 59.900 m². Het terrein ligt aan het op- en afrittencomplex te Vilvoorde langsheen de Brusselse ring. Deze locatie biedt zowel uitstekende aansluitingen op de E19, A12, E40 als een vlotte verbinding met Brussels Airport en het Brussel Hoofdstedelijk Gewest.



Op deze kavel zal Montea – na verhuring - een logistiek- en/of distributiegebouw op maat ontwikkelen. Het totale project zal +/- 35.000 m² magazijnruimte kunnen omvatten. Intussen is Montea reeds in gesprek met een aantal kandidaat-huurders, waarbij vooral gefocust wordt op hoogwaardige logistiek en (stads)distributie.

¹⁸ Zie persmededeling van 18/07/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁹ Zie persmededeling van 1/08/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

Deze acquisitie met een totale investeringswaarde van € 10 miljoen, zal gebeuren door overname van 100% van de aandelen van VILPRO NV. De closing van deze transactie wordt voorzien begin oktober 2017.

Jo De Wolf, Chief Executive Officer Montea: *“Deze transactie kadert volledig binnen de lange-termijn groeistrategie van Montea, waarbij we kwalitatieve logistieke gebouwen ontwikkelen op de meest strategische locaties.”*

➤ **1/08/2017 - Montea biedt Delta Wines in Waddinxveen ca 5.000 m² additionele ruimte om verder te groeien²⁰**

In februari 2014²¹ verwierf Montea een distributiecentrum van ca 19.500 m², gelegen op een terrein van 25.800 m², verhuurd aan Delta Wines. De site is strategisch gelegen langs de A12 met verbinding naar Den Haag–Utrecht–Arnhem–Rührgebied.



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

Om aan de groei van het bedrijf te kunnen voldoen heeft Delta Wines aan Montea gevraagd voormelde site met ca 5.000 m² uit te breiden. Delta Wines ondertekende een bijkomende huurovereenkomst voor een vaste periode van 12 jaar aan dezelfde huurvoorwaarden. De investeringswaarde van deze uitbreiding (inclusief terrein) bedraagt € 3,3 miljoen en zal een bijkomende huur van ca. € 225.000 per jaar generen.

De nodige vergunningen zijn intussen verkregen en de oplevering van deze uitbreiding is voorzien in het eerste kwartaal van 2018.

²⁰ Zie persmededeling van 1/08/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

²¹ Zie persmededeling van 7/02/2014 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **Oplevering van het build-to-suit Crossdock center van 8.800 m² voor Mainfreight**

In september 2016²² ondertekende Mainfreight een samenwerkingsovereenkomst met Montea voor de bouw en de huur van een nieuw crossdock center met bijhorende kantoren te Genk. Willy Naessens stond in voor de ontwikkeling van dit nieuwe gebouw dat bestaat uit ca 8.000 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte.

De huurovereenkomst heeft een vaste duurtijd van negen jaar en 3 maanden. Op deze nieuwe locatie zullen ongeveer 150 mensen tewerk gesteld worden.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 7,1 miljoen en zal een bruto aanvangsrendement genereren van ongeveer 7,3%.



²² Zie persmededeling van 15 september 2016 of www.montea.com voor meer informatie.

1.7 Transacties met verbonden partijen

In het eerste halfjaar van 2017 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden

1.8.1. Voornaamste risico's en onzekerheden²³

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 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.

Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurderving, verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract. Het risico bestaat met name dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt 7,8 jaar per 30 juni 2017 op basis van de eerste opzeggemogelijkheid.

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 constructiekosten²⁴ en in Nederland op basis van de index van de consumptieprijzen). Alle lopende huurovereenkomsten in België, Frankrijk en Nederland zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. Geen enkele van de lopende huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de initiële huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index.

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

²³ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2016. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

²⁴ ICC – indice de coût de construction.

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

Binnen de vastgoedsector mikt Montea vooral op het logistieke vastgoed (opslag en overslag van goederen) en tracht haar risico te spreiden op het vlak van type huurder/sector en geografische ligging.

➤ **Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering**

Wettelijke beperkingen inzake dividenduitkering kunnen ertoe leiden dat Montea niet in staat zal zijn een dividend uit te keren of slechts voor beperkte bedragen.

a) Beschrijving van de risico's

De Vennootschap heeft een strategie met betrekking tot de uitkering van dividenden. Er kan echter geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst altijd dividendbetalingen zal kunnen verrichten, bijvoorbeeld in het geval de gecumuleerde negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de beschikbare reserves zouden overtreffen.

Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen aan haar aandeelhouders in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wetgeving. Artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen schrijft voor dat winsten niet mogen worden uitgekeerd indien op de datum van de afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief van de Vennootschap, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde maatschappelijk kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten van de Vennootschap niet mogen worden uitgekeerd.

b) Beheersing van de risico's

Montea ziet erop toe dat de winst van de Vennootschap gehandhaafd blijft of zelfs stijgt en dat een deel van de gerealiseerde winst regelmatig overgedragen wordt naar de reserves door een daling van de uitkeringsgraad.

➤ **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 vastgoedportefeuille²⁵ 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.

²⁵ 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.

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.

Rekening houdend met haar relatief kleine team is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een organisatierisico blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap en zou bijkomende beheerskosten met zich kunnen meebrengen.

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een beleid waarbij het overgrote gedeelte inzake het beheer van de gebouwen wordt doorgefactureerd aan de huurders. Voor de eerste jaarahelft 2017 werd een totaal van € 453 K gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van € 2,6 miljoen geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 0,4% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Mocht het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie zich voordoen, dan kan Montea deze sleutelfuncties tijdelijk opvangen via "outsourcing". Montea biedt een marktconform verloningspakket en voorziet haar mensen op regelmatige basis van additionele cursussen en seminars om zich bij te scholen in hun vakgebied.

➤ **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 2017 heeft Montea investeringsverbintenissen voor een bedrag van EUR 79 miljoen.

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 € 350,1miljoen) bestaat voor 68,6% uit opgenomen kredietlijnen, voor 31,2% uit obligatieleningen en voor 0,2% 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;

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 leasingovereenkomst²⁶ en 3 van de 4 obligatieleningen²⁷ 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 2017 3,3%.

Op basis van de bestaande schuldpositie op 30 juni 2017 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten geen materiële stijging van de totale jaarlijkse financiële kost met zich meebrengen gezien de hedge ratio 93,5% bedraagt.

²⁶ Montea heeft een financiële schuld aangaande de lopende leasingovereenkomst van € 0,6 miljoen (0,2% 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).

²⁷ 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. We verwachten dat de vastgoedportefeuille naar € 650 miljoen zal groeien doorheen het boekjaar 2017.

- Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

Op 30 juni 2017 bedraagt de bezettingsgraad 95,8% voornamelijk ten gevolge van de actuele leegstand op het gebouw te Willebroek voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd bekomen in 2016 van Neovia Logistics en het gebouw te Puurs voorheen verhuurd aan H&M. Het pand voorheen verhuurd aan SAS Automotive werd inmiddels verhuurd aan Bleckmann België NV. Montea heeft als doelstelling om de bezettingsgraad boven 95% te houden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzeggemogelijkheid bedraagt 7,8 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 schuldgraadbeperving van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 50 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (vandaag gemiddeld 5,3 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (vandaag gemiddeld 7,8 jaar). We verwachten dat eind 2017 de schuldgraad verder zal gestegen zijn.

- Operationele marge

Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea om de operationele marge boven de 89% te kunnen aanhouden over het volledige jaar 2017.

- EPRA resultaat

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van € 13 miljoen, verwacht Montea het EPRA resultaat van 2017 te doen stijgen naar € 26 miljoen ten opzichte van het EPRA resultaat van 2016 (€ 24 miljoen) en dit op basis van komende netto-inkomsten van aangekochte projecten, de inschatting van verlenging van bepaalde contracten en de verhuur van de thans bestaande leegstand ter compensatie van het verlies aan huurinkomsten van het pand te Savigny-le-Temple en het wegvallen van eenmalige vergoedingen in de tweede jaarhelft.

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 56,9% 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"^{28*} bedraagt 3,44 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.

²⁸ * De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto interestkosten. Zie sectie 5.

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. EPRA Performances Measures²⁹

EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

Definitie: Het EPRA resultaat betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

Doelstelling: Het EPRA resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het EPRA resultaat meet het netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

²⁹ Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

<i>(in EUR X 1 000)</i>		30.06.2017	30.06.2016
			RESTATED (0)
Netto resultaat (IFRS)		14.680	7.714
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	3.936	-83
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-769	-
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.847	6.087
EPRA resultaat		13.000	13.717
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		9.951.884	9.488.689
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		1,31	1,45

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

Definitie: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: De EPRA NAV meet de intrinsieke waarde zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag. De EPRA NAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	30.06.2017	31.12.2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	247.314	251.846
NAV per aandeel (€/aandeel)	24,85	25,31
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	247.314	251.846
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	19.957	24.804
EPRA NAV	267.271	276.651
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.951.884
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	26,86	27,80

EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

Definitie: de EPRA NNNAV is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: de EPRA NNNAV meet de intrinsieke waarde rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. De EPRA NNNAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	30.06.2017	31.12.2016
EPRA NAV	267.271	276.651
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.951.884
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	26,86	27,80
Toe te voegen:		
(i) I. Reële waarde van financiële instrumenten	-19.957	-24.804
(ii) II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	6.032	6.573
EPRA NNNAV	253.346	258.419
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.951.884
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	25,46	25,97

EPRA huurleegstand

Definitie: De EPRA huurleegstand stemt overeen met het compliment van de rubriek 'Bezettingsgraad' met dat verschil dat de door Montea gehanteerde bezettingsgraad berekend wordt op basis van vierkante meters terwijl de EPRA huurleegstand berekend wordt op basis van de geschatte huurwaarde.

Doelstelling: De EPRA huurleegstand meet het leegstandspercentage in functie van de geschatte huurwaarde zonder daarbij rekening te houden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

(in EUR X 1 000)

	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)
	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
België	1.621	23.858	6,8%	429	19.914	2,2%
Frankrijk	-	6.735	0,0%	-	7.175	0,0%
Nederland	-	13.543	0,0%	-	11.659	0,0%
Totaal	1.621	44.137	3,7%	429	38.748	1,1%

5. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's³⁰

Resultaat op de portefeuille

Definitie: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Doelstelling: Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	30.06.2017	30.06.2016
(in EUR X 1 000)		RESTATED (0)
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	769	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.936	-83
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-3.167	-83

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Definitie: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Doelstelling: Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

³⁰ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 4 EPRA Performance measures.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

FINANCIËEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	30.06.2017	30.06.2016
(in EUR X 1 000)		
Financiële resultaat	-594	-10.920
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-4.847	6.087
FINANCIËEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-5.441	-4.833

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

OPERATIONELE MARGE	30.06.2017	30.06.2016
(in EUR X 1 000)		
Netto huurresultaat	20.039	20.871
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	19.224	18.661
OPERATIONELE MARGE	95,9%	89,4%

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: gemiddelde financiële kost over het volledige jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2016 zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Doelstelling: de vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
(in EUR X 1 000)		
Financiële resultaat *	-594	-10.920
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.847	6.087
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-5.441	-4.833
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	334.589	325.674
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	3,3%	3,0%

Interest coverage ratio

Definitie: De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto interestkosten.

Doelstelling: Deze APM geeft aan hoeveel maal de vennootschap haar interestlasten verdient.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

INTEREST COVERAGE RATIO	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
(in EUR X 1 000)		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	19.224	36.304
Financiële inkomsten (+)	234	656
TOTAAL (A)	19.458	36.960
Netto interestkosten (-)	5.650	12.308
TOTAAL (B)	5.650	12.308
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	3,44	3,00

6. Financiële kalender

- 07/11/2017 Kwartaalcijfers – resultaten per 30/09/2017

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Montea kreeg als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 30/06/2017 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 887.659 m², verspreid over 51 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



PERSCONTACT

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


VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

Follow MONTEA in SHAREHOLDERSBOX of:




Bijlage 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2017³¹

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
		6 maanden	RESTATED (0) 12 maanden	RESTATED (0) 6 maanden
I.	Huurinkomsten	21.108	41.833	21.514
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.069	-1.315	-643
	NETTO HUURRESULTAAT	20.039	40.518	20.871
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.988	4.942	2.704
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	-3.441	-5.863	-3.273
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.438	1.660	705
	VASTGOEDRESULTAAT	22.024	41.258	21.008
IX.	Technische kosten	-20	-122	-66
X.	Commerciële kosten	-59	-257	-76
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-45	-31	-3
XII.	Beheerskosten vastgoed	-524	-590	-294
XIII.	Andere vastgoedkosten	-20	-43	-20
	VASTGOEDKOSTEN	-668	-1.043	-459
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.356	40.215	20.549
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.060	-3.769	-1.881
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-72	-142	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.224	36.304	18.668
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	769	8.131	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.936	670	83
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	16.057	45.105	18.751
XX.	Financiële inkomsten	234	656	338
XXI.	Netto interestkosten	-5.650	-12.308	-5.143
XXII.	Andere financiële kosten	-26	-128	-28
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.847	-616	-6.087
	FINANCIËEL RESULTAAT	-594	-12.396	-10.920
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.463	32.709	7.831
XXV.	Vennootschapsbelasting	-783	-506	-117
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	-783	-506	-117
	NETTO RESULTAAT	14.680	32.204	7.714
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.680	32.204	7.714
	Minderheidsbelangen	0	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.951.884	9.951.884
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	9.951.884	9.722.190	9.488.689
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	1,48	3,31	0,81

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel en Bijlage 11. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

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


Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2017³²

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		30/06/2017	31/12/2016 RESTATED (0)	30/06/2016 RESTATED (0)
I.	VASTE ACTIVA	618.075	545.462	572.527
	A. Goodwill	0	0	0
	B. Immateriële vaste activa	212	189	214
	C. Vastgoedbeleggingen	607.975	535.136	561.947
	D. Andere materiële vaste activa	9.847	10.098	10.328
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	41	39	38
II.	VLOTTENDE ACTIVA	29.095	49.297	36.769
	A. Activa bestemd voor verkoop	0	7.721	7.094
	D. Handelsvorderingen	10.667	10.499	11.362
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.573	6.607	1.885
	F. Kas en kasequivalenten	5.414	3.350	2.985
	G. Overlopende rekeningen	6.441	21.121	13.443
	TOTAAL ACTIVA	647.170	594.759	609.297
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	247.433	251.965	225.754
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	247.314	251.846	225.636
	A. Kapitaal	200.285	200.282	200.330
	B. Uitgiftepremie	32.439	32.439	32.439
	C. Reserves	-90	-13.079	-14.847
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	14.680	32.204	7.714
II.	Minderheidsbelangen	118	118	118
	VERPLICHTINGEN	399.737	342.794	383.543
I.	Langlopende verplichtingen	360.705	310.381	350.576
	B. Langlopende financiële schulden	340.748	285.577	320.301
	a. Kredietinstellingen	231.304	175.132	209.500
	b. Financiële leasing	184	184	484
	c. Andere	109.260	110.261	110.317
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.957	24.804	30.275
	E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	39.032	32.413	32.967
	B. Kortlopende financiële schulden	10.453	10.590	10.572
	a. Kredietinstellingen	10.000	10.000	10.000
	b. Financiële leasing	453	590	572
	c. Andere	0	0	0
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.465	10.848	7.677
	a. Exit taks	2.106	2.014	3.369
	b. Andere	9.359	8.833	4.307
	E. Andere kortlopende verplichtingen	5.683	150	4.020
	F. Overlopende rekeningen	11.431	10.826	10.695
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	647.170	594.759	609.297

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel en Bijlage 11. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

³² 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 vermogen³³

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
			RESTATED (0)	RESTATED (0)	RESTATED (0)		
OP 31/12/2015	185.288	20.893	-16.905	18.880	0	100	208.256
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	14.994	11.546	3.646	0	0	18	30.204
Kapitaalsverhoging	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbelleggingen	0	0	4.117	0	0	0	4.117
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	0	249
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	200.282	32.439	-13.259	18.880	0	118	238.460
Dividenden	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Overgedragen resultaat	0	0	18.880	-18.880	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	32.204	0	0	32.204
	0	0	0	0	0	0	0
OP 31/12/2016	200.282	32.438	-13.079	32.204	0	118	251.964
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	3	0	1.784	0	0	0	1.787
Kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbelleggingen	0	0	2.156	0	0	0	2.156
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-372	0	0	0	-372
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	3	0	0	0	0	0	3
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	200.285	32.439	-11.295	32.204	0	118	253.751
Dividenden	0	0	-20.998	0	0	0	-20.998
Overgedragen resultaat	0	0	32.204	-32.204	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	14.680	0	0	14.680
	0	0	0	0	0	0	0
OP 30/06/2017	200.285	32.439	-89	14.680	0	118	247.433

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel en Bijlage 11. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

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


Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat³⁴

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
	6 maanden	RESTATED (0) 12 maanden	RESTATED (0) 6 maanden
Netto resultaat	14.680	32.204	7.714
Andere elementen van het globaal resultaat	-372	-720	-480
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0 €	0 €
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
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:	-372	-720	-480
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-372	-720	-480
Globaal resultaat	14.308	31.484	7.234
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.308	31.484	7.234
Minderheidsbelangen	0	0	0

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel en Bijlage 11. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

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


Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht³⁵

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016
	6 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	3.350	4.930
Netto resultaat	14.680	32.204
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	5.441	11.780
Ontvangen rente	-234	-656
Betaalde interesten op financieringen	5.675	12.436
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	783	506
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-2.423	-8.480
Afschrijvingen en waardeverminderingen	40	211
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	104	200
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	0	11
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-65	0
Andere niet-kas elementen	-2.462	-8.691
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3.936	-670
IAS 39 impact (+/-)	-4.847	616
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-769	-8.131
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-783	-506
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	18.481	36.009
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	21.300	-11.920
Bewegingen in activa posten	14.544	-11.159
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-2	-1
Handelsvorderingen (korte termijn)	-168	-2.808
Andere kortlopende activa	35	-2.538
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	14.680	-5.812
Bewegingen in passiva posten	6.756	-762
Handelsschulden	402	2.865
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	215	68
Andere kortlopende passiva	5.533	-3.843
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	606	149
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	43.131	29.018
Investeringsactiviteiten	-58.694	-24.718
Acquisitie van immateriële vaste activa	-72	-66
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-75.850	-80.929
Andere materiële activa	-21	-55
Zonnepanelen	-112	246
Verkoop vastgoedbeleggingen	17.360	56.086
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-58.694	-24.718
VRUJE CASHFLOW (A1+B1)	-15.564	4.301
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	49.570	2.721
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	55.034	1.511
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-4.847	1.211
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	-617	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	-23.151	8.108
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	3	14.994
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	0	11.546
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	0	19
Uitgekeerde dividenden	-20.998	-18.700
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	-2.156	249
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-5.441	-11.780
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	20.978	-951
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	5.414	3.350

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel en Bijlage 11. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

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

Bijlage 6: Reële waarde hiërarchie³⁶

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	30/06/2017 Boekwaarde	30/06/2017 Level 1 (1)	30/06/2017 Level 2 (2)	30/06/2017 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	618.075	0	252	617.822
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	212	0	212	0
C.	Vastgoedbeleggingen	607.975	0	0	607.975
D.	Andere materiële vaste activa	9.847	0	0	9.847
E.	Financiële vaste activa	329	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	41	0	41	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	41	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	29.095	5.414	23.681	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	10.667	0	10.667	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.573	0	6.573	0
F.	Kas en kas equivalenten	5.414	5.414	0	0
G.	Overlopende rekeningen	6.441	0	6.441	0
	TOTAAL ACTIVA	647.170	5.414	23.933	617.822
	VERPLICHTINGEN	399.737	0	405.769	0
I.	Langlopende verplichtingen	360.705	0	366.737	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	340.748	0	346.780	0
	1. Bancaire schulden	231.304	0	231.304	0
	2. Obligatieleningen	109.260	0	115.291	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	184	0	184	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	19.957	0	19.957	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	19.957	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	39.032	0	39.032	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10.453	0	10.453	0
	1. Bancaire schulden	10.000	0	10.000	0
	2. Leasing schulden	453	0	453	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.465	0	11.465	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	5.683	0	5.683	0
F.	Overlopende rekeningen	11.431	0	11.431	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	399.737	0	405.769	0

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

Bijlage 7: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2017 per geografische regio ³⁷

	(EUR x 1.000)	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017
		BE	FR	NL	Elim.	6 maanden
I.	Huurinkomsten	11 650	3 555	5 903	0	21 108
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1 069	0	0	0	-1 069
	NETTO HUURRESULTAAT	10 581	3 555	5 903	0	20 039
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	904	1 367	717	0	2 988
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1 234	-1 368	-839	0	-3 441
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2 301	25	112	0	2 438
	VASTGOEDRESULTAAT	12 553	3 579	5 893	0	22 024
IX.	Technische kosten	-10	-10	0	0	-20
X.	Commerciële kosten	-59	0	0	0	-59
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-45	0	0	0	-45
XII.	Beheerskosten vastgoed	-269	-255	0	0	-524
XIII.	Andere vastgoedkosten	-19	-2	0	0	-20
	VASTGOEDKOSTEN	-401	-266	0	0	-668
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 151	3 312	5 893	0	21 356
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1 703	-244	-113	0	-2 060
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-58	-13	0	0	-72
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 390	3 055	5 779	0	19 224
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	769	0	0	769
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 804	56	-188	0	-3 936
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	6 586	3 879	5 591	0	16 057
XX.	Financiële inkomsten	234	0	0	0	234
XXI.	Netto interestkosten	-5 651	1	0	0	-5 650
XXII.	Andere financiële kosten	-18	-6	-2	0	-26
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4 847	0	0	0	4 847
	FINANCIËEL RESULTAAT	-588	-5	-2	0	-594
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5 999	3 874	5 590	0	15 463
XXV.	Vennootschapsbelasting	-977	-71	265	0	-783
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-977	-71	265	0	-783
	NETTO RESULTAAT	5 022	3 803	5 855	0	14 680
	EPRA RESULTAAT	3 979	2 979	6 043	0	13 000
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9 952	9 952	9 952	0	9 952
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	0,50	0,38	0,59	0,00	1,48
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,40	0,30	0,61	0,00	1,31

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

Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2017 per geografische regio³⁸

(EUR x 1.000)		30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	417 468	94 075	196 303	-89 771	618 075
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	212	0	0	0	212
C.	Vastgoedbeleggingen	317 661	94 018	196 297	0	607 975
D.	Andere materiële vaste activa	9 822	19	6	0	9 847
E.	Financiële vaste activa	89 771	0	0	-89 771	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	39	0	0	41
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	168 278	72 714	-808	-211 089	29 095
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	5 627	2 958	2 421	-339	10 667
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	134 076	68 886	-4 757	-191 632	6 573
F.	Kas en kasequivalenten	3 397	659	1 359	0	5 414
G.	Overlopende rekeningen	25 178	211	170	-19 117	6 441
	TOTAAL ACTIVA	585 746	166 789	195 495	-300 860	647 170
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	175 290	68 844	113 120	-109 821	247 433
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	175 271	68 744	113 120	-109 821	247 314
A.	Kapitaal	200 242	0	26 384	-26 341	200 285
B.	Uitgiftepremies	32 439	0	0	0	32 439
C.	Reserves	-62 432	64 941	80 881	-83 480	-90
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	5 022	3 803	5 855	0	14 680
II.	Minderheidsbelangen	19	100	0	0	118
	VERPLICHTINGEN	410 456	97 945	82 375	-191 038	399 737
I.	Langlopende verplichtingen	359 601	1 104	0	0	360 705
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	339 644	1 104	0	0	340 748
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	19 957	0	0	0	19 957
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	50 855	96 841	82 375	-191 038	39 032
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10 453	0	0	0	10 453
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 505	2 916	383	-339	11 465
E.	Andere kortlopende verplichtingen	23 939	91 997	79 942	-190 195	5 683
F.	Overlopende rekeningen	7 957	1 929	2 050	-505	11 431
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	585 746	166 789	195 495	-300 860	647 170


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

Bijlage 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2017

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	De Fair Value van de projecten (exclusief ontwikkelingen en zonnepanelen) conform IAS 40 is overgegaan van € 532 miljoen op 31/12/2016 naar € 598 miljoen op 30/06/2017. Deze Fair Value van € 598 miljoen komt overeen met een investeringswaarde van € 626 miljoen vrij op naam. Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 6,8%.
Patrimonium	Het patrimonium telt op heden ± 812.120 m ² opslagruimte en ± 75.539 m ² kantoorachtige oppervlakten op een totale oppervlakte van ± 887.659 m ² . Behalve de 14 sites in Frankrijk en de 11 sites in Nederland, zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit.
Huurinkomsten	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. Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg € 42,8 miljoen per jaar op 30/06/2017. De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt 95,8%.

Bijlage 10: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2017

	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 (ABDEFG), TRAGEL 48-58	1975 - 2002 - 2009	2.098	16.606	18.704	611.083	597.440	100,0%
AALST (CHIJ), TRAGEL 48-58	2002 - 2009	540	19.017	19.557	1.243.603	858.762	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	278.313	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977 - 2016	1.437	13.163	14.600	606.349	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.210.295	1.392.784	98,4%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	3.836	4.238	125.000	85.980	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	203.443	552.325	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	0	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 - 2007	3.457	13.316	16.773	906.376	840.380	99,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998 - 2013	1.979	27.246	29.225	997.950	941.030	0,0%
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE LIPTON	1984 - 2007	778	4.819	5.597	359.877	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE CM	1966 - 2007 - 2014	0	7.150	7.150	372.902	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE METRO	2015	0	3.850	3.850	551.297	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE Cds	2016	0	10.505	10.505	522.258	457.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	0	2.110	202.160	189.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.625	28.912	30.537	241.556	1.106.695	53,9%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	811.199	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.952	28.279	2.195.244	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	323.000	333.215	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	640.487	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013 - 2016	755	48.154	48.909	1.707.748	1.862.778	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	318.000	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	482.142	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	21.500	22.012	0	953.940	0,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	1.019.849	844.155	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	2016	789	28.328	29.117	1.444.751	1.334.490	100,0%
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	2016	1.516	14.423	15.939	996.573	951.851	100,0%
WILLEBROEK, SCHOONDONKWEWEG	2017	499	13.068	13.567	626.949	593.766	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738A	2017	794	4.313	5.107	340.173	334.870	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO	2017	5.158	61.385	66.543	3.171.334	3.064.143	100,0%
Totaal België		42.988	473.848	516.836	22.509.911	23.857.894	92,8%
Frankrijk							
FELQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.000	247.308	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETIOLE 280	1990 - 2001	737	3.285	4.022	319.695	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 MESSIN AMELOT, RUE DU GUE 4	1992 - 2015	1.375	7.241	8.616	836.666	775.422	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIIPARC	2001	0	1.995	1.995	220.490	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETIOLE 383	2001	1.965	4.492	6.457	646.458	615.885	100,0%
LE MESSIN AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	496.183	472.860	100,0%
SAINTE PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	1.000	15.803	16.803	603.060	662.544	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	864.926	860.538	100,0%
SAINTE LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	747	18.828	19.575	635.558	604.856	100,0%
SAINTE MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.445	19.745	825.274	795.400	100,0%
SAINTE PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	503.600	503.600	100,0%
Alfortville, 8 rue Félix Mothiron	2016	156	1.333	1.489	163.911	163.911	100,0%
Totaal Frankrijk		13.181	118.135	131.316	7.084.570	6.735.494	100,0%
Nederland							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.196.211	1.291.901	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	680	26.825	27.505	1.045.040	1.218.225	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	2.069	17.380	19.449	974.753	1.290.887	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.475.126	1.176.973	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	1.385.956	1.391.685	100,0%
APeldoorn, IJSELDIJK	2011	701	8.308	9.009	553.538	617.128	100,0%
TILBURG, GESWORENHOEKSEWEG	2004	1.546	19.150	20.696	1.001.874	1.078.210	100,0%
EINDHOVEN, DE KETEN	2006	450	16.805	17.255	1.207.730	1.068.100	100,0%
Aalsmeer, Japanlaan	2016	1.097	29.653	30.750	1.717.488	1.873.040	100,0%
Aalsmeer, Japanlaan (S&S)	2016	487	13.655	14.142	639.378	601.707	100,0%
Tilburg, NSK	2016	1.681	18.249	19.929	1.000.000	1.025.757	100,0%
Totaal Nederland		19.371	220.137	239.507	13.232.530	13.543.365	100,0%
Totaal		75.539	812.120	887.659	42.827.011	44.136.753	95,8%

Bijlage 11: Overzicht van de impact naar aanleiding van de aanpassing van de waarderingsregels

MONTEA KERNCIJFERS		30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016	31/12/2016	30/06/2016
		6 maanden	RESTATED (0) 12 maanden	RESTATED (0) 6 maanden	12 maanden	6 maanden
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	K€	20.039	40.518	20.871	40.518	20.871
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€	19.224	36.304	18.661	36.304	18.661
Operationele marge (5)*	%	95,9%	89,6%	89,4%	89,6%	89,4%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€	-5.441	-11.780	-4.833	-11.780	-4.833
EPRA resultaat (7)*	K€	13.000	24.018	13.711	24.018	13.711
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		9.951.884	9.722.190	9.488.689	9.722.190	9.488.689
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€	1,31	2,47	1,45	2,47	1,45
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€	-3.167	8.801	83	11.079	2.318
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€	4.847	-616	-6.087	-616	-6.087
Netto resultaat (IFRS)	K€	14.680	32.204	7.714	34.481	9.942
Netto resultaat per aandeel	€	1,48	3,31	0,81	3,55	1,05

MONTEA VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
	6 maanden	RESTATED (0) 12 maanden	RESTATED (0) 6 maanden
EPRA RESULTAAT	13.000	24.018	13.711
per aandeel (1)	1,31	2,47	1,45
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	769	8.131	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.936	670	83
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-3.167	8.801	83
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.847	-616	-6.087
RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	4.847	-616	-6.087
NETTO RESULTAAT	14.680	32.204	7.714
per aandeel	1,48	3,31	0,81


31/12/2016	30/06/2016
12 maanden	6 maanden
Conso	Conso
24.018	13.711
2,47	1,45
6.291	0
0	0
4.788	2.318
0	0
11.079	2.318
-616	-6.087
-616	-6.087
34.481	9.942
3,55	1,05


MONTEA GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
		RESTATED (0)	RESTATED (0)
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	247.433	251.965	225.754
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	247.314	251.846	225.636
A. Kapitaal	200.285	200.282	200.330
B. Uitgiftepremie	32.439	32.439	32.439
C. Reserves	-90	-13.079	-14.847
D. Nettoresultaat van het boekjaar	14.680	32.204	7.714
Minderheidsbelangen	118	118	118
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	647.170	594.759	609.297

31/12/2016	30/06/2016
Conso	Conso
251.965	225.748
251.846	225.629
200.282	200.330
32.439	32.439
-15.356	-17.082
34.481	9.942
118	118
594.759	609.297

MONTEA SPACE FOR GROWTH	GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)			31/12/2016	30/06/2016
	30/06/2017	31/12/2016 RESTATED (0)	30/06/2016 RESTATED (0)	31/12/2016 12 maanden Conso	30/06/2016 6 maanden Conso
	6 maanden	12 maanden	6 maanden		
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.224	36.304	18.668	36.304	18.661
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	769	8.131	0	6.291	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.936	670	83	4.788	2.318
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	16.057	45.105	18.751	47.383	20.979
Financiële inkomsten	234	656	338	656	338
Netto interestkosten	-5.650	-12.308	-5.143	-12.308	-5.143
Andere financiële kosten	-26	-128	-28	-128	-28
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.847	-616	-6.087	-616	-6.087
FINANCIËEL RESULTAAT	-594	-12.396	-10.920	-12.396	-10.920
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.463	32.709	7.831	34.987	10.059
Vennootschapsbelasting	-783	-506	-117	-506	-117
Exit taks	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-783	-506	-117	-506	-117
NETTO RESULTAAT	14.680	32.204	7.714	34.481	9.942
Toerekenbaar aan:					
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.680	32.204	7.714	34.481	9.942
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
EPRA WINST	13.000	24.018	7.624	24.018	7.624
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.951.884	9.951.884	9.951.884	9.951.884
Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	9.951.884	9.722.190	9.488.689	9.722.190	9.488.689
NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	1,48	3,31	0,81	3,55	1,05

MONTEA SPACE FOR GROWTH	GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)			30/06/2017	31/12/2016	31/12/2016
				6 maanden	RESTATED (0) 12 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)				3.350	4.930	4.930
Netto resultaat				14.680	32.204	34.481
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel				5.441	11.780	11.780
Ontvangen rente				-234	-656	-656
Betaalde interesten op financieringen				5.675	12.436	12.436
Ontvangen dividenden				0	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te				783	506	506
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat				-2.423	-8.480	-10.758
Afschrijvingen en waardeverminderingen				40	211	211
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)				104	200	200
Waardeverliezen op vlottende activa (+)				0	11	11
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)				-65	0	0
Andere niet-kas elementen				-2.462	-8.691	-10.968
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)				3.936	-670	-4.788
IAS 39 impact (+/-)				-4.847	616	616
Andere elementen						
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen				-769	-8.131	-6.291
Voorzieningen				0	0	0
Belastingen				-783	-506	-506
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUAWERKKAPITAAL (B)				18.481	36.009	36.009

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheids-belang	Eigen Vermogen
			RESTATED (0)	RESTATED (0)	RESTATED (0)		
OP 31/12/2014	176.061	14.650	-13.480	6.107	0	100	183.438
Elementen onmiddellijk erkend als EV	9.227	6.243	5.731	0	0	0	21.201
Kapitaalsverhoging	9.227	6.243	0	0	0	0	15.470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	5.130	0	0	0	5.130
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	213	0	0	0	213
Eigen aandelen	0	0	388	0	0	0	388
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	185.288	20.893	-7.749	6.107	0	100	204.639
Dividenden	0	0	-15.263	0	0	0	-15.263
Overgedragen resultaat	0	0	6.107	-6.107	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	18.880	0	0	18.880
OP 31/12/2015	185.288	20.893	-16.905	18.880	0	100	208.256
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	14.994	11.546	3.646	0	0	18	30.204
Kapitaalsverhoging	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	4.117	0	0	0	4.117
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	0	249
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	200.282	32.439	-13.259	18.880	0	118	238.460
Dividenden	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Overgedragen resultaat	0	0	18.880	-18.880	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	32.204	0	0	32.204
OP 31/12/2016	200.282	32.438	-13.079	32.204	0	118	251.965

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheids-belang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2014	176.061	14.650	4.333	6.107	-17.813	100	183.438
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9.227	6.243	6.044	0	-5.443	0	16.071
Kapitaalsverhoging	9.227	6.243	0	0	0	0	15.470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	5.443	0	-5.443	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	213	0	0	0	213
Eigen aandelen	0	0	388	0	0	0	388
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	185.288	20.893	10.377	6.107	-23.256	100	199.508
Dividenden	0	0	-15.262	0	0	0	-15.262
Overgedragen resultaat	0	0	6.107	-6.107	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	24.010	0	0	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	14.994	11.546	3.439	0	-2.070	18	27.927
Kapitaalsverhoging	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	3.910	0	-2.070	0	1.840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	0	249
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	200.282	32.440	4.661	24.010	-25.326	118	236.184
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	34.481	0	0	34.481
OP 31/12/2016	200.282	32.439	9.971	34.481	-25.326	118	251.965

Bijlage 12: Verslag van de commissaris



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

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

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea Comm VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2017

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 2017 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 € 647.170 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 14.680 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 2017, 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, 7 augustus 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*

Vennoot

* Handelend in naam van een bvba

18JK0011

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een cadaverruïne vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
RPM Bruxelles - RPM Brussel - B.T.W. - T.V.A. BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9099 0009
* agissant au nom d'une société/handelend in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited