

# SPACE FOR GROWTH



JAARLIJKS FINANCIEEL PERSBERICHT VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER  
MET BETREKKING TOT DE PERIODE VAN 01/01/2017 TOT EN MET 31/12/2017

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - EMBARGO TOT 22/02/2018 – 17u45

## SOLIDE RESULTATEN OP BASIS VAN EEN GROEI VAN DE PORTEFEUILLE MET € 167 MILJOEN (+ 30%) OVER HET BOEKJAAR 2017:

- ✓ EPRA RESULTAAT PER AANDEEL VAN € 2,58 T.O.V. € 2,47 IN 2016, EEN STIJGING MET 4,5%
- ✓ VOORSTEL BRUTO DIVIDEND VAN € 2,17 PER AANDEEL T.O.V. € 2,11 IN 2016, EEN STIJGING MET 3%
- ✓ STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN € 552 MILJOEN TOT € 719 MILJOEN IN 2017, EEN GROEI VAN € 167 MILJOEN OF 30%
- ✓ GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN OP EERSTE VERVALDAG VAN 7,5 JAAR
- ✓ SCHULDGRAAD VAN 51,9% – GEMIDDELDE LOOPTIJD FINANCIERINGEN VAN 5,5 JAAR – GEMIDDELDE LOOPTIJD RENTEVOETINDEKKINGEN VAN 7,7 JAAR

## VOORUITZICHTEN 2018:

- ✓ EPRA RESULTAAT PER AANDEEL GROEIT MET 5% / DIVIDEND PER AANDEEL GROEIT MET 3%
- ✓ VASTGOEDPORTEFEUILLE STIJGT BOVEN € 800 MILJOEN
- ✓ BEZETTINGSGRAAD BLIJFT BOVEN 95% - DUURTIJD CONTRACTEN BEDRAAGT GEMIDDELD MEER DAN 7 JAAR
- ✓ OPERATIONELE MARGE VAN 92% OP JAARBASIS

## Samenvatting

- Het EPRA resultaat<sup>1</sup> bedraagt € 26,8 miljoen, een stijging van 12% in vergelijking met het EPRA resultaat van € 24,0 miljoen in 2016. Het netto huurresultaat stijgt met 1% van € 40,5 miljoen in 2016 naar € 40,8 miljoen in 2017. Het netto huurresultaat van 2016 bevatte een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van deze ontvangen in 2017 van SAS Automotive (€ 1,3 miljoen). Bovendien werden 2 Franse panden die jaarlijks een netto huuropbrengst van € 4 miljoen opleverden in december 2016 verkocht. Deze 2 impacten worden gecompenseerd (+ € 0,3 miljoen) door de huurinkomsten ontvangen in 2017 naar aanleiding van de recente aankopen en ontwikkelingen.

Het EPRA resultaat per aandeel<sup>2</sup> over 2017 bedraagt € 2,58 per aandeel, een stijging van 4,5% tegenover € 2,47 in 2016 en dit met inbegrip van 7% meer gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging doorgevoerd in september 2017.

De operationele marge bedraagt 95,2% ten opzichte van 89,6% vorig jaar. De operationele marge wordt sterk beïnvloed door de éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation. Zonder deze éénmalige vergoedingen bedraagt de operationele marge 92%.

- De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea zal aan de algemene vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,17 per aandeel op basis van het EPRA resultaat van € 2,58 per aandeel, een stijging van 3% t.o.v. vorig jaar op basis van een daling van de uitkeringsgraad van 87% in 2016 naar 84% in 2017.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt met 30% van € 552 miljoen eind 2016 tot € 719 miljoen eind 2017. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen bedraagt € 397 miljoen, deze van Frankrijk € 109 miljoen en deze van Nederland € 213 miljoen.

De groei van de reële waarde in België (€ 118,5 miljoen) is hoofdzakelijk het gevolg van

- de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro groep, in Q1/2017
- de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017
- de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017
- de oplevering van het crossdock center verhuurd aan Mainfreight te Genk, in Q3/2017
- de verwerving van het terrein gelegen in de Tyraslaan te Vilvoorde, in Q4/2017
- de aankoop van de site te Willebroek, verhuurd aan Decathlon, in Q4/2017
- de verwerving van de site te Saintes, verhuurd aan Noukies, in Q4/2017
- de opstart van het build-to-suit project te Bilzen, verhuurd aan Carglass
- de verwerving van de zonnepanelen op de site te Aalst, verhuurd aan Barry Callebaut, in Q4 2017
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille (incl. CAPEX) van € 5,7 miljoen.

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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.

In Nederland stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille (€ 36,9 miljoen) naar aanleiding van

- de oplevering van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scotch & Soda in Q1/2017
- de opstart van het uitbreidingsproject te Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines
- de verwerving van de site Brakman, verhuurd aan NSK in Q2/2017
- de aankoop van de site te Etten-Leur en de opstart van de uitbreidingswerken, verhuurd aan BAS Logistics, in Q4/2017
- de verwerving van het terrein te Schiphol en de opstart van de constructie, verhuurd aan Thomsen Select, in Q4/2017
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille (incl. CAPEX) van € 6,3 miljoen.

De reële waarde van de bestaande portefeuille in Frankrijk (€ 11,0 miljoen) neemt toe naar aanleiding van

- de verwerving van de site te Alfortville verhuurd aan Brardt, in Q1 2017
- de verwerving van de site te Mesnil-Amelot, verhuurd aan Facilit'Air en SSP, in Q4/2017
- de verdere ontwikkeling van de gebouwen gelegen te Camphin-en-Carembault verhuurd aan DSM, Danone en GBS
- de verkoop van de site te Savigny-le-Temple, verhuurd aan Le Piston Français, in Q1/2017
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille (incl. CAPEX) van € 2,3 miljoen.

- De bezettingsgraad<sup>3</sup> bedraagt 96,3% t.o.v. 98,1% eind december 2016. De gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,5 jaar ten opzichte van 7,7 jaar eind 2016.
- De schuldgraad bedraagt 51,9% ten opzichte van 51,6% eind december 2016.
- Voor 2018 voorziet Montea een verdere groei in de drie landen waarin ze vandaag actief is. Er werd reeds voor ongeveer € 45 miljoen aan nieuwe engagements getekend die huur zullen beginnen genereren in de loop van 2018. Daarnaast voorziet Montea via haar partnerships met grondeigenaars en ontwikkelaars om de portefeuille te laten groeien boven € 800 miljoen in 2018.
- Voor 2018 verwacht Montea een stijging van het EPRA resultaat met 5% naar € 2,71 per aandeel. Op basis van deze vooruitzichten wordt een toename van het dividend voor 2018 vooropgesteld van opnieuw 3% ten opzichte van 2017 wat zal leiden tot een bruto dividend van € 2,24 per aandeel voor 2018.

---

<sup>3</sup> De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de bezette m<sup>2</sup> ten opzichte van de totale m<sup>2</sup>. De projecten in ontwikkeling werden zowel in de teller als in de noemer buiten beschouwing gelaten.

## Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM)

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 1.8 en 1.9 van dit persbericht weergegeven.

## Inhoudsopgave

### 1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2017 in België, Frankrijk en Nederland
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2017
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2017
- 1.5. Beursprestatie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.7. Transacties tussen verbonden partijen
- 1.8. EPRA Performance measures
- 1.9. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's
- 1.10. Vooruitzichten
- 1.11. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen
- 1.12. Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

### 2. Toekomstgerichte verklaringen

### 3. Financiële kalender

#### Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2017
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2017
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2017
7. Verslag van de commissaris

## 1. Beheersverslag

### 1.1. Kerncijfers

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	31/12/2017	31/12/2016
					12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>						
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>						
Aantal sites		28	14	12	54	47
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>						
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	534.983	120.034	231.710	886.727	715.310
Kantoren	M <sup>2</sup>	46.838	14.284	21.099	82.221	67.668
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>581.821</b>	<b>134.318</b>	<b>252.809</b>	<b>968.948</b>	<b>782.978</b>
Ontwikkelingspotentieel	M <sup>2</sup>	98.746	53.000	16.906	168.652	230.344
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>						
Reële waarde (2)	K€	358.149	94.342	205.027	657.518	532.063
Investeringswaarde (3)	K€	367.103	101.085	219.379	687.567	558.167
<b>Bezettingsgraad (4)</b>	<b>%</b>	<b>93,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>96,3%</b>	<b>98,1%</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>						
Reële waarde	K€	12.771	0	0	12.771	9.978
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>						
Reële waarde (1)	K€	25.966	14.122	8.351	48.439	10.281
<b>Geconsolideerde resultaten</b>						
<b>Resultaten</b>						
Netto huurresultaat	K€				40.793	40.518
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				38.830	36.304
Operationele marge (5)*	%				95,2%	89,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-11.107	-11.780
<b>EPRA resultaat (7)*</b>	<b>K€</b>				<b>26.785</b>	<b>24.018</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					10.392.676	9.722.190
<b>EPRA resultaat per aandeel (8)*</b>	<b>€</b>				<b>2,58</b>	<b>2,47</b>
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				3.972	8.801
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				5.791	-616
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>K€</b>				<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
<b>Netto resultaat per aandeel</b>	<b>€</b>				<b>3,52</b>	<b>3,31</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				332.911	251.846
EPRA NAV (12)*	K€				344.521	276.650
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				388.148	307.164
Balanstotaal	K€				748.426	594.759
Schuldratio (13)	%				51,9%	51,6%
IFRS NAV per aandeel	€				28,67	25,31
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				29,67	27,80
EPRA NNAV per aandeel (15)*	€				29,14	25,97
Beurskoers (16)	€				42,95	46,37
Premie	%				49,8%	83,2%

- (0) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. 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 m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m<sup>2</sup> 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 1.9.
- (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 gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 1.9.
- (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](http://www.epra.com) en sectie 1.8.
- (8) \* EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 1.8.  
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.
- (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 1.9.
- (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 aandelen in omloop 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](http://www.epra.com) en sectie 1.8.
- (13) Schuldgraad volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde 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](http://www.epra.com) en sectie 1.8.
- (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](http://www.epra.com) en sectie 1.8.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

## 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2017 in België, Frankrijk en Nederland

### 1.2.1. EPRA resultaat per aandeel<sup>4\*</sup> bedraagt € 2,58: een groei van 4,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het EPRA resultaat<sup>5</sup> bedraagt € 26,8 miljoen, een stijging van 12% tijdens het jaar 2017 ten opzichte van € 24,0 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,58 per aandeel tegenover € 2,47 per aandeel vorig jaar.

Deze groei met € 2,8 miljoen is voornamelijk het resultaat van:

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met € 2,5 miljoen ten gevolge van:
  - de stijging van het netto huurresultaat met € 0,3 miljoen van € 40,5 miljoen eind december 2016 naar € 40,8 miljoen eind december 2017. Het netto huurresultaat van 2016 bevatte een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van deze ontvangen in 2017 van SAS Automotive (€ 1,3 miljoen). Bovendien werden 2 Franse panden, die jaarlijks een netto huuropbrengst van € 4 miljoen opleverden, in december 2016 verkocht. Deze 2 impacten worden gecompenseerd (+ € 0,3 miljoen) door de nieuwe huurinkomsten van de gemaakte investeringen en de oplevering van built-to-suit projecten in het vorig boekjaar en de nieuwe investeringen en de oplevering van nieuwe projecten in 2017;
  - de extra recuperatie van huurlasten (€ 0,2 miljoen) en de stijging van “de andere met huur verbonden inkomsten” (€ 2,2 miljoen) heeft een positieve impact van € 2,4 miljoen, 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, andere inkomsten zoals schadevergoedingen en PM vergoedingen ontvangen van huurders (€ 0,8 miljoen) en extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,5 miljoen);
  - een stijging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,2 miljoen ten gevolge van een stijging van de marketing & communicatie, HR, en juridische kosten.
- de daling van het negatief financieel resultaat (excl variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) van € 0,7 miljoen voornamelijk als gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2016 voor een totale kost van € 2,1 miljoen deels gecompenseerd door
  - toenemende financiële kosten (€ 0,6 miljoen) als gevolg van een toename van het indekkingspercentage in 2017 (nieuwe indekkingen werden immers afgesloten eind 2016 voor een nominaal bedrag van € 87,5 miljoen)
  - een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast voor nieuwe investeringen (€ 0,4 miljoen)
  - een daling van de financiële inkomsten (€ 0,4 miljoen)
- deels gecompenseerd (€ 0,4 miljoen) door de stijging van de geraamde belastingen ten gevolge van betaalde exit taks die meer bedroeg dan oorspronkelijk voorzien was.

<sup>4</sup> \*EPRA resultaat per aandeel betreft de EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>5</sup> \*EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het netto resultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com)



### 1.2.2. Huuractiviteit tijdens het jaar 2017

Het jaar 2017 werd gekenmerkt door de volgende huuractiviteit:

- **9/01/2017 - Ondertekening van lange-termijn huurovereenkomst met LabCorp - 100% bezettingsgraad voor de site Mechelen (BE)** <sup>6</sup>



LabCorp BVBA en Montea ondertekenden een nieuwe huurovereenkomst voor de huur van 5.750 m<sup>2</sup> opslagruimte en 570 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De multi-huurders site is met deze transactie volledig verhuurd. LabCorp BVBA, ([www.labcorp.com](http://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)** <sup>7</sup>

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. Montea ondertekende een huurovereenkomst met Bleckmann België NV voor een vaste huurperiode van 5 maanden, tot oktober 2017. Het gebouw bestaat uit 11.910 m<sup>2</sup> opslagruimte en 1.012 m<sup>2</sup> kantoorruimte en werd gebruikt als opslagruimte voor kledij en accessoires. De huurprijs bedroeg € 26.500 per maand.



- **5/09/2017 - Nieuwe lange-termijn huurovereenkomst met Danone (D.P.F.F.) voor ca 6.000 m<sup>2</sup> te Camphin-en-Carembault (FR) – 100% bezettingsgraad voor gebouw van ca 18.000 m<sup>28</sup>**

In december 2014 sloten Montea en Panafrance een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 103.000 m<sup>2</sup> te Camphin-en-Carembault<sup>9</sup>. Op het terrein worden twee distributiecentra ontwikkeld van ca 18.000 m<sup>2</sup> en ca 24.000 m<sup>2</sup> (totale oppervlakte van ca 42.000 m<sup>2</sup>). Danone (D.P.F.F.) zal vanaf april 2018 één unit van ca 6.000 m<sup>2</sup> huren voor een vaste periode van 9 jaar in het gebouw van ca 18.000 m<sup>2</sup>. Voor de andere twee units (ca 12.000 m<sup>2</sup>) ondertekende Montea reeds een huurovereenkomst met DSM Food Specialties France SAS. Hierdoor bedraagt de bezettingsgraad 100% voor dit gebouw. De transactie zal vanaf april 2018 voor de totaliteit van het gebouw een huurinkomen generen van € 740.440 per jaar.

<sup>6</sup> Zie persmededeling van 9/01/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>7</sup> Zie persmededeling van 8/5/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>8</sup> Zie persmededeling van 5/09/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>9</sup> Zie persmededeling van 03/12/2014 en van 30/05/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

- **5/09/2017 - Nieuwe huurovereenkomst met Parker Hannifin Manufacturing Belgium voor 9.900 m<sup>2</sup> te Milmort (BE)** <sup>10</sup>

Montea en Parker Hannifin Manufacturing Belgium hebben een huurovereenkomst ondertekend voor een duurtijd van 9 jaar voor een unit van 9.900 m<sup>2</sup> op de site te Milmort, met strategische ligging langs de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Brussel. Deze huurovereenkomst genereerde vanaf augustus 2017 een huuropbrengst van € 283.000 per jaar. De groep Parker is wereldleider in de productie en distributie van onderdelen voor de mobiele, industriële en ruimtevaartsector ([www.parker.com](http://www.parker.com)).

- **5/09/2017 - Tweede huurovereenkomst met Nippon Express Belgium voor 5.300 m<sup>2</sup> te Willebroek (BE)** <sup>11</sup>



Montea en Nippon Express Belgium hebben opnieuw een huurovereenkomst ondertekend voor een duurtijd van 9 jaar voor een unit van 5.300 m<sup>2</sup> op park "De Hulst" te Willebroek. Dit duurzaam logistiek park heeft een unieke ligging tussen de A12 en de E19 Brussel/Antwerpen. Nippon Express Belgium ([www.nipponexpress.com](http://www.nipponexpress.com)) is reeds een bestaande huurder van een built-to-suit project van 6.000 m<sup>2</sup> op Brucargo te Zaventem. De nieuwe huurovereenkomst genereerde vanaf september 2017 een huuropbrengst van € 263.000 per jaar.

- **13/12/2017 – Studio 100 heeft nieuwe locatie gevonden voor spektakel-musical 40-45 in Puurs - Montea is exclusieve vastgoedpartner** <sup>12</sup>



Studio 100 is bijzonder blij om te kunnen melden dat het een nieuwe locatie heeft gevonden voor de spektakel-musical 40-45. Het gaat om de Montea-site vlakbij de kruising van de A12 en de N16 in Puurs. Naast een uitstekende bereikbaarheid biedt deze locatie ook voldoende parking en heeft zij alle troeven om deze groots opgezette mega-productie te ontvangen.



#### Locatie

Het gaat om een terrein vlak aan de kruising van de A12 en de N16 in Puurs. De volledige site beslaat in totaal meer dan 40.000 m<sup>2</sup>. Studio 100 zal deze site volledig omtoveren tot een toegankelijk, publieksvriendelijk en modern theater waar de bezoekers in alle comfort kunnen genieten van een beklijvende voorstelling. Op het grasveld aan de gebouwen wordt een grote tijdelijke constructie neergepoot die op maat gemaakt wordt voor 40-45. Het artistieke concept, inclusief rijdende tribunes, blijft volledig behouden. Het magazijn van het gebouw zal gebruikt worden als foyer en ontvangstruimte. De kantoorzone zal worden ingericht als artistieke en productieruimte. Verder is er ook voldoende parking voorzien. Studio 100 heeft een huurovereenkomst ondertekend die vanaf maart 2018 een huurinkomen zal genereren van € 700.000 per jaar.

<sup>10</sup> Zie persmededeling van 5/09/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>11</sup> Zie persmededeling van 5/09/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>12</sup> Zie persmededeling van 13/12/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

- **22/12/2017 – Profit Europe NV wordt nieuwe kwalitatieve huurder op site in Erembodegem (Aalst – BE)<sup>13</sup>**

Montea en Profit Europe NV ondertekenden een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van 9 jaar, dat een huurinkomen zal generen van € 122.380 per jaar. De huurovereenkomst voor unit 7 op de Industrielaan te Erembodegem was voordien verhuurd aan Movianto en omvat 2.860 m<sup>2</sup> opslagruimte, 56 m<sup>2</sup> kantoor-ruimte en 10 parking-plaatsen. Profit Europe NV zal de site gebruiken als opslagplaats voor sprinkler-installatiecomponenten ([www.profittings.eu](http://www.profittings.eu)).



Montea «Space for Growth» - site Erembodegem - Aalst (BE)

- **Bezettingsgraad van 96,3% – Gemiddelde looptijd van de contracten van 7,5 jaar (tot de eerstvolgende opzegdatum)**

Op 31/12/2017 bedraagt de bezettingsgraad 96,3%.

De leegstand bevindt zich op het gebouw te Willebroek, voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd ontvangen in 2016 van Neovia Logistics, inmiddels voor 25% verhuurd aan Nippon Express. Verder staat een deel van het gebouw te Milmort (voorheen verhuurd aan Vincent Logistics) te huur. Het pand dat werd verhuurd aan SAS Automotive, en waarvoor een eenmalige verbrekingsvergoeding werd bekomen in Q1 2017, staat opgenomen als leegstaand. Echter werd na jaareinde deze site voor 30% verhuurd aan Facil Europe wat een positieve impact zal hebben op de bezettingsgraad van Q1 2018.

Mede dankzij de nieuwe investeringen gekoppeld aan lange termijn huurcontracten en de hierboven vermelde nieuwe huurcontracten, heeft Montea haar doel in 2017 bereikt om een gemiddelde looptijd tot eerste vervaldatum van haar contracten van meer dan 7 jaar te behalen. Op het einde van 2017 bedraagt de gemiddelde looptijd van de contracten tot hun eerste breakdatum 7,5 jaar.

### 1.2.3. Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2017

- **30/03/2017 - Montea verwerfde ca 14.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte op MG Park De Hulst in Willebroek (BE), verhuurd aan Metro Cash & Carry Belgium NV (Metro groep)<sup>14</sup>**

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 m<sup>2</sup> te ontwikkelen logistieke ruimte. Montea voegde opnieuw een hoogwaardig distributiecentrum toe aan zijn portefeuille op MG Park De Hulst. De site staat op een terrein van ca 20.900 m<sup>2</sup> en omvat een platform van 13.100 m<sup>2</sup> opslagruimte, 1.000 m<sup>2</sup> 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.

<sup>13</sup> Zie persmededeling van 22/12/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>14</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/03/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com)

Deze operatie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 8,8 miljoen (conform de reële waarde



bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,1%. In 2014 ontwikkelde Montea voor Metro reeds een distributiecentrum op maat van 3.500 m<sup>2</sup> 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](http://www.metro.be) – [www.metrogroup.de](http://www.metrogroup.de)).

- **10/04/2017 - Aankoop van build-to-suit project van 36.500 m<sup>2</sup> voor DHL – Investeringswaarde van € 30,5 miljoen<sup>15</sup>.**



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 m<sup>2</sup> warehouse en 5.000 m<sup>2</sup> kantoren. Het gebouw werd ingeplant 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 m<sup>2</sup> voor SACO Groupair – Investeringswaarde van € 3,6 miljoen<sup>16</sup>.**

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 m<sup>2</sup> opslagruimte en ca 800 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

<sup>15</sup> Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 12/02/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>16</sup> Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 28/06/2016 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

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 vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 3,6 miljoen en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,8%.

➤ **30/05/2017 - Sale & Lease back van een bedrijfsgebouw van ca 1.500 m<sup>2</sup> in regio Parijs - Investeringswaarde van € 1,93 miljoen<sup>17</sup>**

Montea investeerde in een bedrijfsgebouw in Alfortville van ca 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> opslagruimte en 400 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Deze investering kaderde 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 Parijs<sup>18</sup>.

Er werd een huurovereenkomst afgesloten met Brard, een houtbewerkingsbedrijf (www.brard-entreprise.fr), met een duurtijd van 9 jaar (eerste break na 6 jaar). Deze transactie vertegenwoordigde 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 m<sup>2</sup> voor NSK European distribution centre te Tilburg (NL)<sup>19</sup>**

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 Tilburg. Op 1 juni, één maand vroeger dan de vooropgestelde timing, werd het state-of-the-art logistiek distributiecentrum opgeleverd, bestaande



uit 17.300 m<sup>2</sup> opslagruimte, 1.900 m<sup>2</sup> kantoren en 1.900 m<sup>2</sup> mezzanine. Het gebouw wordt gehuurd voor een vaste periode van 10 jaar, de aanvangshuur bedraagt € 1 miljoen per jaar. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 15,4 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 6,50%.

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

<sup>17</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/05/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>18</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/09/2008 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>19</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 01/06/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **1/08/2017 - Montea verwerft 59.500 m<sup>2</sup> terrein met strategische ligging langsheen de Brusselse ring (RO)<sup>20</sup>**

Montea heeft een overeenkomst ondertekend met betrekking tot de verwerving van een strategisch gelegen



terrein van ca 59.900 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> magazijnruimte kunnen omvatten. Intussen is Montea reeds in gesprek met een aantal kandidaat-huurders,

waarbij vooral gefocust wordt op hoogwaardige logistiek en (stads)distributie. Deze acquisitie met een totale investeringswaarde van € 10 miljoen, gebeurde door overname van 100% van de aandelen van VILPRO NV.

➤ **1/08/2017 - Oplevering van het build-to-suit Crossdock center van 8.800 m<sup>2</sup> voor Mainfreight<sup>21</sup>**

In september 2016<sup>22</sup> 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 m<sup>2</sup> opslagruimte en ca 800 m<sup>2</sup> kantoorruimte.



De huurovereenkomst heeft een vaste duurtijd van negen jaar en 3 maanden. Op deze nieuwe locatie worden ongeveer 150 mensen tewerkgesteld. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 7,1 miljoen en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,3%.

<sup>20</sup> Zie persmededeling van 1/08/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>21</sup> Zie persmededeling van 1/08/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>22</sup> Zie persmededeling van 15/09/2016 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

- **24/10/2017 - Montea creëert groei voor Bas Logistics in Etten-Leur (NL) door Sale & rent back van logistiek distributiecentrum van ca 8.600 m<sup>2</sup> en ontwikkeling van aangrenzend build-to-suit project van ca. 11.400 m<sup>2</sup><sup>23</sup>**

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op Bedrijventerrein Vosdonk, gelegen in Etten-Leur, tussen Breda en Roosendaal direct aan de rijksweg A58 (afrit 19). Het logistiek distributiecentrum bestaat uit



Montea «Space for Growth» - site Bas Logistics – Etten-Leur (NL)

6.870 m<sup>2</sup> opslagruimte en 1.730 m<sup>2</sup> kantoren en is verhuurd aan Bas Logistics. Montea heeft eveneens een aangrenzend terrein gekocht van 20.808 m<sup>2</sup> voor de bouw en huur van de uitbreiding van het bestaande distributiecentrum voor Bas Logistics. De uitbreiding zal bestaan uit ca 9.900 m<sup>2</sup> opslagruimte, een mezzanine van ca 900 m<sup>2</sup> en een werkplaats van ca 570 m<sup>2</sup>. Het build-to-suit project zal tegen april 2018 opgeleverd worden.

Bas Logistics ondertekende een triple-net huurovereenkomst voor een vaste periode van 13 jaar voor het bestaande distributiecentrum en voor een vaste periode van 12,5 jaar voor de uitbreiding. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 14 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), gefinancierd met bankschuld en genereerde een netto aanvangsrendement van ongeveer 6,0%.

- **6/11/2017 - Montea koopt build-to-suit project van meer dan 47.000 m<sup>2</sup> voor Decathlon op MG Park De Hulst in Willebroek (BE) Investeringswaarde € 31,6 miljoen<sup>24</sup>**

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 m<sup>2</sup> te ontwikkelen logistieke ruimte. Als sluitstuk van deze succesvolle samenwerking kocht Montea een hoogwaardig distributiecentrum voor Decathlon. Daarnaast kocht Montea voor € 3,2 miljoen de resterende gronden gelegen naast de ontwikkelingen van Dachser en Federal Mogul.

De ontwikkeling voor Decathlon staat op een terrein van ca. 71.000 m<sup>2</sup> en omvat een platform van 46.274 m<sup>2</sup>



Montea «Space for Growth» - Site Willebroek MG Park De Hulst - Decathlon (BE)

opslagruimte, 1.022 m<sup>2</sup> kantooruimte en 256 parkeerplaatsen. Vanuit het gebouw wordt de volledige distributie voor Decathlon Benelux georganiseerd ([www.decathlon.be](http://www.decathlon.be)). Decathlon, reeds huurder bij Montea voor zijn werkplaats in Bornem, huurt dit gebouw voor een minimale vaste periode van 10 jaar.

Deze operatie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 31,6 miljoen en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 6,5%.

<sup>23</sup> Zie persmededeling van 24/10/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>24</sup> Zie persmededeling van 6/11/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

➤ **08/11/2017 – Schiphol Airport - Aankoop terrein voor ontwikkeling gebouw van ca. 5.400 m<sup>2</sup> op Schiphol Logistics Park (NL)**<sup>25</sup>

Montea heeft een terrein gekocht van ca 15.000 m<sup>2</sup> op Bedrijventerrein Schiphol Logistics Park, uniek gelegen direct aan de Rijksweg A4 en N201 en vlakbij de A5 en A9. Hierop wordt een nieuw distributiecentrum gebouwd dat zal bestaan uit ca 4.500 m<sup>2</sup> opslagruimte en twee kantoorunits van totaal ca. 900 m<sup>2</sup>. Het project zal tegen april 2018 opgeleverd worden.



Montea «Space for Growth» - site Schiphol Logistics Park (NL)

Inmiddels werd een eerste huurovereenkomst gesloten met Thomsen Select, een onderneming gericht op groupage en transport van luchtvracht. Dit bedrijf zal de helft van het pand huren voor een vaste periode van 10 jaar. De overige 50% en de strategisch gelegen, afzonderlijke truckparking van ca 3.000 m<sup>2</sup> zullen op de huurmarkt worden aangeboden. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 7,12 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereerde een netto aanvangsrendement van ongeveer 7,6%.

➤ **08/11/2017 – Roissy Charles de Gaulle Airport – Aankoop gebouw van ca. 3.000 m<sup>2</sup> te Le Mesnil-Amelot (FR)**<sup>26</sup>

Montea heeft een gebouw gekocht in Le Mesnil-Amelot, uniek gelegen direct aan de luchthaven van Roissy Charles de Gaulle. Het 3.002 m<sup>2</sup> distributiecentrum is opgesplitst in 2 units en verhuurd aan Facilit'Air (1.996 m<sup>2</sup>) en Select Service Partners (1.006 m<sup>2</sup>). De totale investeringswaarde bedroeg € 3,29 miljoen aan een aanvangsrendement van 6,76%. Montea was sinds 2008 reeds eigenaar van de aanpalende gebouwen en ziet deze investering dan ook als een vervollediging van een voorgaande investering. Met deze transactie heeft Montea een portefeuille van ongeveer 17.000 m<sup>2</sup> op deze luchthavenlocatie.

➤ **09/11/2017 – Montea tekende intentieovereenkomst voor de verwerving van ca. 48 ha grond in Tiel (NL)**<sup>27</sup>



Luchtfoto: Terrein 48 ha - Tiel (NL)

Montea heeft een akkoord bereikt met De Kellen BV omtrent de verwerving van een terrein van ca. 48 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel. Met zijn centrale ligging in Nederland, is de site uitermate geschikt voor de organisatie van nationale distributie. Het terrein is zeer goed bereikbaar vanaf de A15 en ligt aan het Amsterdam Rijnkanaal en De Waal en beschikt over eigen kadefaciliteiten. De bestemming is ruim gedefinieerd en de taille van de site geeft Montea de mogelijkheid een ambitieus masterplan voor de omgeving te ontwikkelen.

<sup>25</sup> Zie persmededeling van 8/11/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>26</sup> Zie persmededeling van 6/11/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>27</sup> Zie persmededeling van 6/11/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.



Het terrein bestaat uit 3 delen:

- 9 ha is voor een vaste periode van 12,5 jaar verhuurd aan Struyk Verwo.
- 25,5 ha werd na de transactie wederingehuurd door de verkoper voor een periode van 5 jaar. Op afroep zal De Kellen BV het terrein bouwrijp aan Montea aanleveren.
- 13,5 ha werd onmiddellijk bouwrijp aangeleverd door de verkoper. Dit gedeelte is dan ook onmiddellijk beschikbaar voor een ontwikkeling op maat.

Montea is in gesprek met enkele kandidaten voor een eerste ontwikkeling op maat op de eerste zone van 13,5 ha. Partijen verwachten deze transactie, na due dilligence, tegen Q1 2018 af te ronden. Op termijn wenst Montea op de site 25,5 ha aan logistieke, distributie en productie-activiteiten te ontwikkelen. De totale doorlooptijd van het project wordt geschat op 4 tot 6 jaar.

#### 1.2.4. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2017

- **13/03/2017 - Wayland Real Estate en Montea hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van "LogistiekPark A12",**<sup>28</sup>

Wayland Real Estate en Montea hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van "LogistiekPark A12", een plangebied van 206.000 m<sup>2</sup> waarop meer dan 130.000 m<sup>2</sup> logistiek vastgoed ontwikkeld kan worden. Deze samenwerking is tot stand gekomen onder begeleiding van XO Property Partners.



Foto: Artist impression "LogistiekPark A12" Waddinxveen (NL)

- **30/05/2017 – Start van een build-to-suit project van ca 18.000 m<sup>2</sup> te Camphin-en-Carembault (FR)**<sup>29</sup>

In december 2014 sloten Montea en Panafrance een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 103.000 m<sup>2</sup> te Camphin-en-Carembault<sup>30</sup>. 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 m<sup>2</sup> en 24.000 m<sup>2</sup> (totale oppervlakte van 42.000 m<sup>2</sup>).

<sup>28</sup> Zie persmededeling van 13/03/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>29</sup> Zie persmededeling van 30/05/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>30</sup> Zie persmededeling van 03/12/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

Intussen zal Montea voor fase 1 van het project, een distributiecentrum ontwikkelen van ca. 18.000 m<sup>2</sup>,



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

opsplitsbaar in 3 units. DSM Food Specialties France SAS zal ca. 12.000 m<sup>2</sup> (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](http://www.dsm.com)).

De ontwikkeling zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 operationeel zijn. De transactie vertegenwoordigde 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.

➤ **18/07/2017 - Lancering van tweede build-to-suit project op logistiek park te Camphin-en-Carembault (FR) – Investeringswaarde van € 14,1 miljoen<sup>31</sup>**

Montea en GBS (Groupement des Bières Spéciales) ondertekenden een huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar voor de ontwikkeling van een tweede build-to-suit project. Het gebouw van ca. 24.400 m<sup>2</sup> is opsplitsbaar in 4 units, waarvan GBS ca. 18.500 m<sup>2</sup> (3 units) zal huren. GBS zal van hieruit de Franse markt bevoorraden ([www.gbs-solutions-boissons.fr](http://www.gbs-solutions-boissons.fr)). Het gebouw zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 operationeel zijn. De ontwikkeling vertegenwoordigde 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 biedt Delta Wines in Waddinxveen ca. 5.000 m<sup>2</sup> additionele ruimte om verder te groeien<sup>32</sup>**



In februari 2014<sup>33</sup> verwierf Montea een distributiecentrum van ca. 19.500 m<sup>2</sup>, gelegen op een terrein van 25.800 m<sup>2</sup>, verhuurd aan Delta Wines. De site is strategisch gelegen langs de A12 met verbinding naar Den Haag–Utrecht–Arnhem–Rijngebied.

Om aan de groei van het bedrijf te kunnen voldoen heeft Delta Wines aan Montea gevraagd voormelde site met ca. 5.000 m<sup>2</sup> 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) bedroeg € 3,3 miljoen en zal een bijkomende huur van ca. € 225.000 per jaar genereren.

De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in het eerste kwartaal van 2018.

<sup>31</sup> Zie persmededeling van 18/07/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>32</sup> Zie persmededeling van 1/08/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>33</sup> Zie persmededeling van 7/02/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

➤ **08/11/2017 – Liege Airport - Opstart nieuwe ontwikkeling van ca 20.000 m<sup>2</sup> op Flexport City (BE)** <sup>34</sup>

Liege Airport heeft een ambitieus masterplan opgesteld voor de ontwikkeling van de noordelijke zone op de luchthaven. In dat kader heeft Montea een erfpachtovereenkomst afgesloten met grondeigenaar Sowaer voor de ontwikkeling van een terrein van meer dan 51.000 m<sup>2</sup>, gelegen aan de ingang van Flexport City en onmiddellijk grenzend aan de nieuwe afhandelingsgebouwen. Op deze site zal Montea op termijn in totaal zo'n 20.000 m<sup>2</sup> aan magazijnunits en bijhorende kantoren ontwikkelen en op die manier concreet de verdere groei van de luchthaven ondersteunen. De totale investering voor fase 1, 2 en 3 zal ca € 15 miljoen bedragen. De bouw van de eerste en tweede fase, ca 12.200 m<sup>2</sup>, is inmiddels gestart. Montea zal voor Malysse-Sterima de ontwikkeling realiseren van een hypermodern distributiecentrum van ca 4.700 m<sup>2</sup> magazijnruimte met 500 m<sup>2</sup> kantoren. In het gebouw zullen medische kits gesteriliseerd worden en opnieuw klaargemaakt worden voor verzending richting Europese ziekenhuizen. Dit betekent meteen ook een nieuwe strategische "medical care" specialist voor de luchthaven.



De huurovereenkomst met Malysse-Sterima heeft een vaste duurtijd van 20 jaar en zal een aanvangsrendement van 6,35% genereren vanaf eind 2018. Het bedrijf zal zelf ca € 4 miljoen investeren in de diverse installaties voor de conditionering van de goederen. De resterende 7.000 m<sup>2</sup> van fase 2 kunnen, na ondertekening van het huurcontract, binnen het jaar opgeleverd worden.

➤ **22/12/2017 - Montea verwerft distributiecentrum van ca. 8.500 m<sup>2</sup> in Saintes (BE)** <sup>35</sup>

Montea heeft, via de overname van 100% van de aandelen van Immocass BVBA, een logistiek distributiecentrum verworven in Saintes, op de grens tussen Vlaams-Brabant en Waals-Brabant, gelegen aan de autosnelweg E429. Het distributiecentrum bestaat uit 7.500 m<sup>2</sup> opslagruimte en 1.000 m<sup>2</sup> kantoren en is volledig verhuurd aan Noukies. Noukies ondertekende een triple-net huurovereenkomst voor een vaste periode van 9 jaar, dat een huurinkomen zal genereren van € 330.000 per jaar. Het bedrijf staat bekend om zijn zachte knuffels en babykleding ([www.noukies.com](http://www.noukies.com)). Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 4,7 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), en genereerde een netto aanvangsrendement van ongeveer 7,15%.



➤ **22/12/2017 - Montea verwerft bestaande zonnepanelen-installatie op site in Aalst (BE) door overname van 100% van de aandelen van Orka Aalst NV** <sup>36</sup>

Sinds 2009 baat Orka Aalst NV, een specialist in zonne-energieprojecten, via een opstalovereenkomst, een zonnepark uit van 678 KwP op de daken van de site Tragel te Aalst. In 2011 maakte Montea evenwel de keuze om zelf te investeren in de ontwikkeling van zonne-energieprojecten. In dat kader werd besloten om de aandelen van Orka Aalst NV, de vennootschap waartoe de zonnepanelen behoort, over te nemen. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 1 miljoen en genereerde een netto aanvangsrendement van ongeveer 7,6%.

<sup>34</sup> Zie persmededeling van 6/11/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>35</sup> Zie persmededeling van 22/12/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>36</sup> Zie persmededeling van 22/12/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.2.5. Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2017

#### ➤ 30/03/2017 - Finalisatie verkoop site Savigny-le-Temple (FR) aan Patrizia Logistiek Invest Europa I<sup>37</sup>

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.

### 1.2.6. Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

#### ➤ 27 september 2017 – Montea finaliseerde een succesvolle kapitaalverhoging van € 68.004.527 door de uitgifte van 1.658.647 nieuwe aandelen<sup>38</sup>

Montea lanceerde op 14 september 2017 een openbaar aanbod tot inschrijving op maximaal 1.658.647 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrechten voor een maximaal bedrag van € 68.004.527. Het maatschappelijk kapitaal werd (exclusief de uitgiftepremie van € 34.201.301,14) verhoogd met € 33.803.225,86 en wordt dus gebracht op € 236.623.450, vertegenwoordigd door 11.610.531 aandelen. De nieuwe aandelen Montea zijn van dezelfde aard als de bestaande aandelen en geven recht op een (pro rata temporis) dividend per aandeel (indien er een uitkeerbare winst is) vanaf 1 oktober 2017.

#### ➤ Verdere optimalisatie van de schuldstructuur

Montea kon volgende kredieten met vervaldag in 2018 en 2019 vervroegd verlengen:

- Krediet van € 10 miljoen afgesloten met ING met nieuwe vervaldag in juni 2024
- Krediet van € 5 miljoen afgesloten met KBC met nieuwe vervaldag in december 2024
- Krediet van € 5 miljoen afgesloten met KBC met nieuwe vervaldag in december 2023
- Krediet van € 5 miljoen afgesloten met KBC met nieuwe vervaldag in december 2022
- Krediet van € 6,7 miljoen afgesloten met Belfius met nieuwe vervaldag in september 2022
- Krediet van € 10 miljoen afgesloten met Bank Degroof Petercam met nieuwe vervaldag in januari 2024

Bovendien werden volgende nieuwe kredietlijnen toegekend:

- Krediet van € 10 miljoen afgesloten met KBC met een looptijd van 8 jaar
- Krediet van € 10 miljoen afgesloten met Belfius met een looptijd van 9 jaar
- Krediet van € 10 miljoen afgesloten met Belfius met een looptijd van 7 jaar

Verder startte Montea een samenwerking met Bank Nagelmackers; een krediet van € 20 miljoen met een looptijd van 8 jaar.

In de loop van het laatste kwartaal 2017 heeft Montea vier contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een nominaal bedrag van € 60 miljoen afgewikkeld om daaropvolgend nieuwe indekkingen (zelfde bedrag) af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden. Deze afwikkeling zal een positieve impact hebben op de looptijd van de indekkingen alsook op de gemiddelde financieringskost voor de komende jaren van € 1,2 miljoen per jaar.


De hedge ratio bedraagt 87,4 % per 31 december 2017.

<sup>37</sup> Zie persmededeling van 30/03/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>38</sup> Zie persmededeling van 27/09/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.2.7. Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,17 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 2,58 zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,17 bruto per aandeel (€ 1,52 netto per aandeel), wat een uitkeringspercentage<sup>39</sup> inhoudt van 84% ten opzichte van het EPRA resultaat. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 3% in vergelijking met 2016 (€ 2,11 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 7% ten gevolge van de kapitaalverhoging in 2017.

 <b>KERNRATIO'S</b>	31/12/2017	31/12/2016
<b>Kernratio's (€)</b>		
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,58	2,47
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	0,38	0,91
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	0,56	-0,06
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	3,52	3,31
EPRA resultaat per aandeel (2)	2,31	2,41
<b>Voorgestelde uitkering</b>		
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)	84%	87%
Bruto dividend per aandeel	2,17	2,11
Netto dividend per aandeel	1,52	1,48
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.392.676	9.722.190
Aantal aandelen in omloop per periode einde	11.610.531	9.951.884

- (1) Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.  
 (2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum.  
 (3) Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Montea Comm. VA.

### 1.2.8. Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 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.

<sup>39</sup> Het uitkeringspercentage van 84% werd berekend op basis van het EPRA resultaat en niet op basis van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

### 1.2.9. Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut


Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen naar Nederlands recht. Deze entiteiten vormen tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting. Een FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief. Een FBI is verplicht om jaarlijks haar volledig fiscaal (geconsolideerd in het geval het een fiscale eenheid betreft) resultaat (met uitzondering van meerwaarden/vermogenswinsten) uit te keren aan haar aandeelhouders. Naast deze uitkeringsverplichting is een FBI eveneens onderworpen aan verscheidene andere verplichtingen zoals vereisten op het niveau van haar aandeelhouder, i.c. de Vennootschap, en diens aandeelhouderstructuur alsook beperkingen met betrekking tot schuldfinanciering.

Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd. De Nederlandse fiscale administratie heeft in 2016, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland NV meer bepaald dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Slechts dan kan in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, de Vennootschap beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI regime. In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. De Vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en meent dat zij hiermee voldoet aan de vereisten. De Vennootschap meent derhalve dat het waarschijnlijk is dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie waarbij de FBI status zal worden toegekend aan Montea Nederland NV. Bovendien heeft het Nederlandse ministerie van Financiën en de Nederlandse fiscale administratie reeds in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een 'level playing field' ('gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld'). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Verder heeft de Nederlandse regering in haar regeerakkoord van oktober 2017 aangegeven de vastgoed FBI te willen afschaffen en dit vanaf 2020 in het kader van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. Montea bekijkt samen met fiscaal adviseurs de mogelijke impact hiervan en volgt de situatie kort op.

### 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2017

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 719 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 658 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 48 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 13 miljoen).

	Totaal 31/12/2017	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2016
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)</b>					
Aantal sites	54	28	14	12	47
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	886.727	534.983	120.034	231.710	715.310
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	82.221	46.838	14.284	21.099	67.668
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	968.948	581.821	134.318	252.809	782.978
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	168.652	98.746	53.000	16.906	230.344
Reële waarde (K EUR)	657.518	358.149	94.342	205.027	532.063
Investeringswaarde (K EUR)	687.567	367.103	101.085	219.379	558.167
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	47.315	26.341	7.397	13.577	38.929
Bruto rendement (%)	7,20%	7,35%	7,84%	6,62%	7,32%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,43%	7,78%	7,84%	6,62%	7,43%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	35.257	35.257	0	0	15.274
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (1)	1.525	1.525	0	0	619
Bezettingsgraad	96,3%	93,9%	100,0%	100,0%	98,1%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (2)</b>					
Reële waarde (K EUR)	12.771	12.771	0	0	9.978
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (3)</b>					
Reële waarde (K EUR)	48.439	25.966	14.122	8.351	10.281

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop

(1) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie

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

(3) De reële waarde van de projectontwikkelingen wordt opgenomen in rubriek "C" van de vaste activa in de balans. De reële waarde van de ontwikkelingen worden boekhoudkundig opgenomen in België, volgens de juridische entiteit waarin de ontwikkeling gebeurt, ook al hebben ze betrekking op een Nederlands project: Bas Logistics & SLP project.

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met € 126 miljoen tot € 658 miljoen voornamelijk door:**

- België (+ € 90 miljoen):
  - de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro groep, in Q1/2017
  - de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017
  - de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017
  - de oplevering van het project Crossdock Center, Mainfreight te Genk, in Q3/2017
  - de verwerving van de site Tyraslaan te Vilvoorde, in Q4/2017
  - de aankoop van de site te Willebroek, verhuurd aan Decathlon, in Q4/2017
  - de verwerving van de site te Saintes, verhuurd aan Noukies, in Q4/2017
  - de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille (incl. CAPEX) van € 5,7 miljoen.

- Nederland (+ € 35,5 miljoen):
    - de oplevering van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scoth & Soda in Q1/2017
    - de opstart van het uitbreidingsproject te Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines
    - de verwerving van de site Brakman, verhuurd aan NSK in Q2/2017de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille (incl. CAPEX) van € 6,3 miljoen.
  
  - Frankrijk (stabiel):
    - 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, in Q1 2017
    - de verwerving van de site te Mesnil-Amelot, verhuurd aan Facilit'Air en SSP, in Q4/2017
    - de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille (incl. CAPEX) van € 2,3 miljoen.
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 968.948 m<sup>2</sup>, verspreid over 54 sites, met name 28 sites in België, 14 sites in Frankrijk en 12 sites in Nederland.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 168.652 m<sup>2</sup> aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
- ✓ De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens 2017 gestegen met € 8,4 miljoen (1,8% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille in het begin van het boekjaar) en is voornamelijk het gevolg van een daling van het investeringsrendement voor panden met een lange termijn huurcontract.
- ✓ Het bruto vastgoedrendement<sup>40</sup> op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,4% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, stabiel ten opzichte van de situatie op 31/12/2016. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 7,2%.
- ✓ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 47,3 miljoen, een stijging van 22% ten opzichte van 31/12/2016, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ✓ De bezettingsgraad bedraagt 96,3% t.o.v. 98,1% eind december 2016. De leegstand bevindt zich op het gebouw te Willebroek, voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd ontvangen in 2016 van Neovia Logistics, inmiddels voor 25% verhuurd aan Nippon Express. Verder staat een deel van het gebouw te Milmort (voorheen verhuurd aan Vincent Logistics) te huur. Het pand dat werd verhuurd aan SAS Automotive, en waarvoor een eenmalige verbrekingsvergoeding werd bekomen in Q1 2017, staat opgenomen als leegstaand. Echter werd na jaareinde deze site voor 30% verhuurd aan Facil Europe wat een positieve impact zal hebben op de bezettingsgraad van Q1 2018.

---

<sup>40</sup> Bruto vastgoedrendement als 100% verhuurd wordt berekend als actuele huurinkomsten van verhuurde panden + markthuur van de leegstaande oppervlakte en dit samen ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



➤ **Reële waarde van de lopende ontwikkelingen van € 48,4 miljoen**

De lopende ontwikkelingen ter waarde van € 48,4 miljoen bestaan uit:


- de opstart van het build-to-suit project te Bilzen, verhuurd aan Carglass
- de aankoop van de site te Etten-Leur en de opstart van de uitbreidingswerken, verhuurd aan BAS Logistics, in Q4/2017
- de verwerving van het terrein te Schiphol en de opstart van de constructie, verhuurd aan Thomsen Select, in Q4/2017
- de verdere ontwikkeling van de gebouwen gelegen te Camphin-en-Carembault verhuurd aan DSM, Danone en GBS.

➤ **Reële waarde van de zonnepanelen van € 12,8 miljoen**

De reële waarde van de zonnepanelen betreft acht zonnepaneelprojecten: één in Brussel (Vorst), twee in Wallonië (Heppignies en Milmort) en vijf in Vlaanderen (Bornem, Aalst, Grimbergen, Puurs en Gent). In het vierde kwartaal van 2017 heeft Montea de bestaande zonnepaneleninstallatie verworven op de site te Aalst (BE) verhuurd aan Barry Callebaut, door overname van 100% van de aandelen van Orka Aalst NV.

**1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2017**

**1.4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2017**

 <b>VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR)</b> Analytisch	<b>31/12/2017</b> 12 maanden	<b>31/12/2016</b> <b>RESTATED (0)</b> 12 maanden
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	40.793	40.518
VASTGOEDRESULTAAT	43.963	41.258
% t.o.v netto huurresultaat	107,8%	101,8%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.246	-1.043
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	42.717	40.215
Algemene kosten van de vennootschap	-3.814	-3.769
Andere operationele opbrengsten en kosten	-72	-142
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	38.830	36.304
% t.o.v netto huurresultaat	95,2%	89,6%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-11.107	-11.780
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	27.723	24.524
Belastingen	-938	-506
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>26.785</b>	<b>24.018</b>
<i>per aandeel (1)</i>	<i>2,58</i>	<i>2,47</i>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	769	8.131
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.204	670
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>3.972</b>	<b>8.801</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.791	-616
<b>RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>5.791</b>	<b>-616</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
<i>per aandeel</i>	<i>3,52</i>	<i>3,31</i>

#### 1.4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2017

✓ **Het netto huurresultaat bedraagt € 40,8 miljoen, een stijging van 1% t.o.v. vorig jaar – Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 38,8 miljoen, een stijging van 7% t.o.v. vorig jaar**

- Het **netto huurresultaat** bedraagt € 40,8 miljoen, zijnde een stijging van 1% ten opzichte van dezelfde periode in 2016 (€ 40,5 miljoen). Het netto huurresultaat van 2016 bevatte een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van deze ontvangen in 2017 van SAS Automotive (€ 1,3 miljoen). Bovendien werden 2 Franse panden, die jaarlijks een netto huuropbrengst van € 4 miljoen opleverde, in december 2016 verkocht. Deze 2 impactten worden gecompenseerd (+€ 0,3 miljoen) door de nieuwe huurinkomsten van de gemaakte investeringen en de oplevering van built-to-suit projecten in het vorig boekjaar alsook door de nieuwe investeringen en de oplevering van nieuwe projecten in 2017.
- Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van € 36,3 miljoen in 2016 tot € 38,8 miljoen in 2017. Deze groei van € 2,5 miljoen is voornamelijk het resultaat van:
  - de stijging van het netto huurresultaat met € 0,3 miljoen;
  - de extra recuperatie van huurlasten (€ 0,2 miljoen) en de stijging van “de andere met huur verbonden inkomsten” (€ 2,2 miljoen) heeft een positieve impact van € 2,4 miljoen in 2017, 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, andere inkomsten zoals schadevergoedingen en PM vergoedingen ontvangen van huurders (€ 0,8 miljoen) en extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,5 miljoen);
  - deels gecompenseerd door de stijging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,2 miljoen ten gevolge van een stijging van de marketing & communicatie, HR, en juridische kosten.
- De **exploitatie- of operationele marge**<sup>41\*</sup> bedraagt 95,2% voor het volledige jaar 2017, tegenover 89,6% over 2016.

De operationele marge wordt in 2017 sterk beïnvloed door de éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation. Zonder deze éénmalige vergoedingen bedraagt de operationele marge 92%.

➤ **Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 11,1 miljoen ten opzichte van € 11,8 miljoen vorig jaar**

Het **financiële resultaat** exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 11,1 miljoen en daalt met 6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde schuldenlast steeg met € 41,8 miljoen of 13%. De gemiddelde financieringskost blijft stabiel; 3,0%<sup>42\*</sup> voor het boekjaar 2017. In 2018 wordt een daling van de gemiddelde financieringskost verwacht naar aanleiding van het afwikkelen van vier rentevoetindekkingen van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een totaal nominaal bedrag van € 60 miljoen eind 2017 om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten voor hetzelfde nominaal bedrag tegen marktconforme voorwaarden.

<sup>41\*</sup> Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.

<sup>42\*</sup> Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2017, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

De daling van het negatief financieel resultaat (excl variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) van € 0,7 miljoen is voornamelijk het gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS in 2016 voor een totale kost van € 2,1 miljoen deels gecompenseerd door:

- o toenemende financiële kosten (€ 0,6 miljoen) als gevolg van een toename van het indekkingspercentage in 2017
- o een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast voor nieuwe investeringen (€ 0,4 miljoen)
- o een daling van de financiële inkomsten (€ 0,4 miljoen)

Gegeven verduidelijking over de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van swaps, en om een betere aansluiting te verkrijgen met de EPRA guidance, werd besloten om vanaf 2017 de unwinding van de swaps te verwerken via de P&L rubriek: wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien we deze verwerkingsmethodiek hadden toegepast op de unwinding van de swap in 2016, zou dit geen invloed hebben gehad op het netto resultaat en eigen vermogen van 2016, enkel op het EPRA resultaat dat € 2,1 miljoen of € 0,21 per aandeel hoger zou zijn geweest.

Montea heeft op 31/12/2017 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 264,9 miljoen bij 7 financiële instellingen. De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2017 ingedekt voor 87% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type IRS.

➤ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille<sup>43</sup> bedraagt € 4,0 miljoen**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt € 4,0 miljoen op 31/12/2017. Dit positief resultaat is het gevolg van de verkoop van één van de Franse sites gelegen te Savigny met een positieve impact van € 0,7 miljoen, een bewijs van de eerder voorzichtige en conservatieve waardering van de vastgoedportefeuille van Montea ten opzichte van de grote interesse in de vastgoedmarkt voor kwalitatief logistiek vastgoed. Verder is het resultaat een gevolg van een netto positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille exclusief capex van € 3,2 miljoen als gevolg van de daling van de investeringsrendementen in Nederland en Frankrijk voor projecten met een lange termijn huurcontract. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille exclusief capex bleef stabiel ten opzichte van de reële waarde vorig jaar als gevolg van het grote investeringsvolume in België (transactiekosten worden immers naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel vanaf 2017 door het resultaat op de vastgoedportefeuille genomen).

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

➤ **De positieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 5,8 miljoen**

De **positieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** komt voort uit de positieve impact van de reële waarde van de afgesloten bestaande rentevoetindekkingen als gevolg van de stijgende lange termijn rentevoetverwachtingen in de loop van 2017.

---

<sup>43</sup> \* Resultaat op de vastgoedportefeuille: 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.

- **Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 36,5 miljoen, zijnde een stijging van € 4,3 miljoen t.o.v. vorig jaar, sterk beïnvloed door de positieve variatie op de reële waarde van financiële instrumenten**

Het EPRA resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en met de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten, leiden tot **het netto resultaat (IFRS)** van € 36,5 miljoen in 2017 ten opzichte van € 32,2 miljoen in 2016. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel bedraagt € 3,52 per aandeel t.o.v. € 3,31 per aandeel in 2016. Het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-items en hebben geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

- **EPRA resultaat van € 2,58 per aandeel**

Het **EPRA resultaat** op 31/12/2017 bedraagt € 26,8 miljoen, een stijging van 12% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,17 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2016 met 3%, ondanks de verwatering ten gevolg van de kapitaalsverhoging die werd doorgevoerd in 2017.

#### 1.4.3. Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2017

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>		31/12/2017 Conso	31/12/2016 Conso
I.	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>719.615.007</b>	<b>545.461.627</b>
II.	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>28.811.399</b>	<b>49.297.472</b>
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>748.426.406</b>	<b>594.759.099</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>333.029.072</b>	<b>251.964.960</b>
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	332.910.588	251.846.477
II.	Minderheidsbelangen	118.483	118.483
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>415.397.334</b>	<b>342.794.139</b>
I.	Langlopende verplichtingen	386.250.635	310.381.242
II.	Kortlopende verplichtingen	29.146.699	32.412.897
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>748.426.406</b>	<b>594.759.099</b>

#### 1.4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2017

- Op 31/12/2017 bestaat het **totaal van de activa** (€ 748,4 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (88% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (7% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (3% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 333,0 miljoen en een totale schuld van € 415,4 miljoen.

Deze totale schuld bestaat uit:

- een totaal bedrag van € 264,9 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 7 financiële instellingen. Montea heeft € 285 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 20,1 miljoen
- een totaal bedrag van € 109,1 miljoen met betrekking tot de vier obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015
- een totale leasingschuld van € 1,4 miljoen voor de financiering van de zonnepanelen op onze site te Aalst
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 11,7 miljoen
- andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van € 28,3 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

De **EPRA NAV**<sup>44\*</sup> per 31/12/2017 bedraagt € 29,67 per aandeel t.o.v. € 27,80 per aandeel per 31/12/2016. De EPRA NNAV per aandeel bedraagt € 29,14 per aandeel op 31 december 2017 t.o.v. € 25,97 per aandeel per 31/12/2016.

- De **schuldgraad**<sup>45</sup> van Montea bedraagt 51,9% t.o.v. 51,6% eind 2016.

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

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

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

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

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

<sup>44</sup> \*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](http://www.epra.com). 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](http://www.epra.com).

<sup>45</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

➤ **Evolutie van de schuldgraad bij Montea**

Per 31/12/2017 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 51,9% (t.o.v. 51,6% in december 2016). 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 werd met schuld gefinancierd. Bovendien werden de aankoop van het project te Eindhoven (Jan de Rijk) en de aankoop van de grond te Bornem (Bornem Vastgoed) ook gefinancierd met schuld. Om de schuldgraad binnen de perken te houden, werd in maart 2016 het project te Willebroek (Federal Mogul) via een inbreng in natura aangekocht en werd in juni succesvol overgegaan tot een keuzedividend. In december 2016 werd de verkoop van St.-Cyr-En-Val en Cambrai doorgevoerd, waardoor de schuldgraad daalde naar 51,65% per 31/12/2016.

In 2017 hebben nieuwe acquisities plaatsgevonden, waaronder de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro groep, in Q1/2017, de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017, de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017, de oplevering van het project Crossdock Center, Mainfreight te Genk, in Q3/2017, de aankoop van de site te Willebroek, verhuurd aan Decathlon, de verwerving van het terrein Tyraslaan te Vilvoorde, de verwerving van de site te Saintes, verhuurd aan Noukies, in Q4/2017 en de verwerving van de aandelen van Orka Aalst NV in Q4/2017. Deze werden enerzijds gefinancierd door de kapitaalsverhoging, die in september 2017 heeft plaatsgevonden en door bankfinancieringen anderzijds waardoor de schuldgraad stabiel (51,9%) blijft t.o.v. vorig jaar (51,6%).

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

➤ **Toekomstig investeringspotentieel**

Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel ongeveer € 280 miljoen<sup>46</sup> bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

In euro	31/12/2017	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen	718.728.241	280.000.000	998.728.241
Andere activa	29.698.165		29.698.165
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>748.426.406</b>	<b>280.000.000</b>	<b>1.028.426.406</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>333.029.072</b>	<b>-</b>	<b>333.029.072</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>415.397.334</b>	<b>280.000.000</b>	<b>695.397.334</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>386.250.635</b>	<b>280.000.000</b>	<b>666.250.635</b>
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	11.707.142		11.707.142
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	374.543.493	280.000.000	654.543.493
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>29.146.699</b>	<b>-</b>	<b>29.146.699</b>
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	15.542.082		15.542.082
Andere kortlopende verplichtingen	13.604.618		13.604.618
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>748.426.406</b>	<b>280.000.000</b>	<b>1.028.426.406</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>51,86%</b>		<b>65,0%</b>

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 ongeveer € 150 miljoen bedragen.

In euro	31/12/2017	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen	718.728.241	150.000.000	868.728.241
Andere activa	29.698.165		29.698.165
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>748.426.406</b>	<b>150.000.000</b>	<b>898.426.406</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>333.029.072</b>	<b>-</b>	<b>333.029.072</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>415.397.334</b>	<b>150.000.000</b>	<b>565.397.334</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>386.250.635</b>	<b>150.000.000</b>	<b>536.250.635</b>
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	11.707.142		11.707.142
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	374.543.493	150.000.000	524.543.493
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>29.146.699</b>	<b>-</b>	<b>29.146.699</b>
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	15.542.082		15.542.082
Andere kortlopende verplichtingen	13.604.618		13.604.618
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>748.426.406</b>	<b>150.000.000</b>	<b>898.426.406</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>51,86%</b>		<b>60%</b>

<sup>46</sup> Deze berekening houdt noch rekening met het EPRA 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.

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 € 151 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 21%.

In euro	31/12/2017	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
	-		
Vastgoedbeleggingen	718.728.241	- 151.000.000	567.728.241
Andere activa	29.698.165		29.698.165
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>748.426.406</b>	<b>- 151.000.000</b>	<b>597.426.406</b>
	-		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>333.029.072</b>	<b>- 151.000.000</b>	<b>182.029.072</b>
	-		
<b>Verplichtingen</b>	<b>415.397.334</b>		<b>415.397.334</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>386.250.635</b>	-	<b>386.250.635</b>
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	11.707.142		11.707.142
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	374.543.493		374.543.493
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>29.146.699</b>	-	<b>29.146.699</b>
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	15.542.082		15.542.082
Andere kortlopende verplichtingen	13.604.618		13.604.618
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>748.426.406</b>	<b>- 151.000.000</b>	<b>597.426.406</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>51,86%</b>		<b>65,0%</b>

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 51,9% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

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

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

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

Mocht 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.



### 1.5. Beursprestatie van het aandeel Montea

 <b>BEURSPERFORMANTIE</b>	31/12/2017	31/12/2016
<b>Beurskoers (€)</b>		
Bij afsluiting	42,95	46,37
Hoogste	50,22	48,42
Laagste	41,06	35,10
Gemiddelde	45,82	42,36
<b>NAV per Aandeel (€)</b>		
IFRS NAV	28,67	25,31
EPRA NNNNAV	29,14	25,97
EPRA NAV	29,67	27,80
<b>Premie t.o.v. IFRS NAV (%)</b>	<b>49,8%</b>	<b>83,2%</b>
<b>Dividendrendement (%)</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,6%</b>
<b>Voorgestelde uitkering (€)</b>		
Bruto dividend per aandeel	<b>2,17</b>	2,11
Netto dividend per aandeel	<b>1,52</b>	1,48
Uitkeringspercentage	<b>84%</b>	87%
<b>Volume (aantal effecten)</b>		
Gemiddeld dagvolume	5.941	7.717
Periodevolume	1.514.920	1.983.235
<b>Aantal aandelen in omloop per einde periode</b>	<b>11.610.531</b>	<b>9.951.884</b>
<b>Beurskapitalisatie (K €)</b>		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	498.672	461.469
<b>Ratio's (%)</b>		
"Velocity"	13,0%	19,9%

Dividendrendement (%):  
"Velocity":

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

Op grond van de slotkoers op 31/12/2017 (€ 42,95) noteerde het aandeel Montea 44,7% boven de waarde van de EPRA NAV<sup>47</sup>.

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,17 bruto per aandeel (€ 1,52 netto per aandeel).

<sup>47</sup> \* 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](http://www.epra.com).

## 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

- **15/01/2018 – Ondertekening van samenwerkingsakkoord met J|MO, vertegenwoordigd door Julien Mongoin – Versterking van slagkracht in Frankrijk**



De portefeuille van Montea in Frankrijk kende sinds de beursgang een sterke groei. Met de ondertekening van een partnerovereenkomst met J|MO wil Montea haar aanwezigheid in Frankrijk verder versterken en het aantal ontwikkelingsprojecten in Frankrijk opdrijven. J|MO, vertegenwoordigd door Julien Mongoin, heeft een jarenlange affiniteit met de logistieke vastgoedmarkt en beschikt over de vereiste ervaring om voor Montea nieuwe ontwikkelingen op te starten in Frankrijk. Julien Mongoin, afgestudeerd als Ingenieur aan École Nationale des Travaux Publics (ENTPE), was sinds 2007 verantwoordelijk als Director Development bij de Franse vastgoedpromotor Nexity Geprim. Sinds eind 2010 was hij actief als Director Development & Acquisitions bij Barjane (planner/ontwikkelaar bedrijfstvastgoed).

## 1.7. Transacties tussen verbonden partijen

In 2017 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

## 1.8. EPRA Performance measures

### 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.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

EPRA resultaat

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2017	31/12/2016
			RESTATED (0)
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>		<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-3.204	-670
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-769	-8.131
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.791	616
<b>EPRA resultaat</b>		<b>26.785</b>	<b>24.018</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		10.392.676	9.722.190
<b>EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)</b>		<b>2,58</b>	<b>2,47</b>

De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. 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](http://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:

#### EPRA NAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	332.911	251.846
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>28,67</b>	<b>25,31</b>
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	332.911	251.846
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	11.611	24.804
<b>EPRA NAV</b>	<b>344.521</b>	<b>276.650</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>29,67</b>	<b>27,80</b>

### 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](http://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:

**EPRA NNNAV**

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2017	31/12/2016
<b>EPRA NAV</b>		<b>344.521</b>	<b>276.650</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode		11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)</b>		<b>29,67</b>	<b>27,80</b>
Toe te voegen:			
(i)	I. Reële waarde van financiële instrumenten	-11.611	-24.804
(ii)	II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	5.397	6.573
<b>EPRA NNNAV</b>		<b>338.308</b>	<b>258.419</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode		11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)</b>		<b>29,14</b>	<b>25,97</b>

**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 m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

**EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE**

*(in EUR X 1 000)*

	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad
	31/12/2017	31/12/2017	<i>(in %)</i> 31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016	<i>(in %)</i> 31/12/2016
België	1.525	26.760	5,7%	429	19.914	2,2%
Frankrijk	-	7.012	0,0%	-	7.175	0,0%
Nederland	-	13.974	0,0%	-	11.659	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>1.525</b>	<b>47.745</b>	<b>3,2%</b>	<b>429</b>	<b>38.748</b>	<b>1,1%</b>

**1.9. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's<sup>48</sup>**

**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.

<sup>48</sup> Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 1.8 EPRA Performance measures.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (in EUR X 1 000)	31/12/2017	31/12/2016 RESTATED (0)
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	769	8.131
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.204	670
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>3.972</b>	<b>8.801</b>

(0) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

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

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

FINANCIËEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (in EUR X 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
Financiële resultaat	-5.316	-12.396
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-5.791	616
<b>FINANCIËEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-11.107</b>	<b>-11.780</b>

### 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 (in EUR X 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
Netto huurresultaat	40 793	40 518
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	38 830	36 304
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>95,2%</b>	<b>89,6%</b>

## Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: gemiddelde financiële kost over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast 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>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
(in EUR X 1 000)		
Financiële resultaat	-5.316	-12.396
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.791	616
Enmalige financiële kosten van het afwickelen van een IRS		2.100
<b>TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)</b>	<b>-11.107</b>	<b>-9.680</b>
<b>GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)</b>	<b>366.615</b>	<b>324.766</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>

Gegeven verduidelijking over de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van swaps, en om een betere aansluiting te verkrijgen met de EPRA guidance, werd besloten om vanaf 2017 de unwinding van de swaps te verwerken via de P&L rubriek: wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien we deze verwerkingsmethodiek hadden toegepast op de unwinding van de swap in 2016, zou dit geen invloed hebben gehad op het netto resultaat en eigen vermogen van 2016, enkel op het EPRA resultaat dat € 2,1 miljoen of € 0,21 per aandeel hoger zou zijn geweest.

### 1.10. Vooruitzichten

#### ➤ Economische conjunctuur

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

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

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

➤ **Specifieke vooruitzichten voor Montea**

➤ **Investeringspipeline**

Met de uitbouw van het kantoor in Nederland en Frankrijk en met de lange termijn partnerships die Montea heeft afgesloten met ontwikkelaars en grondeigenaars, zal Montea in 2018 in staat zijn het stevige groeiverhaal van de afgelopen jaren verder te zetten. In die zin is Montea minder afhankelijk van producten die worden aangeboden in de vastgoedmarkt en kan zij op eigen posities producten ontwikkelen die aan haar kwaliteitsstandaarden voldoen. We zien de portefeuille in de loop van het jaar dan ook groeien boven € 800 miljoen.

➤ **Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten**

Op 31/12/2017 bedraagt de bezettingsgraad 96,3% voornamelijk ten gevolge van de gedeeltelijke leegstand op de site Milmort, Willebroek en Genk. Montea heeft als doelstelling om de bezettingsgraad boven 95% te houden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,5 jaar. Op basis van 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 € 150 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (vandaag 5,5 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (vandaag gemiddeld 7,5 jaar). Montea heeft in december 2017 haar schuldpositie opnieuw geanalyseerd en heeft, voorafgaand aan de vervaldatum van enkele kredietlijnen, schulden geherfinancierd tegen lagere marktconforme voorwaarden.

➤ **Operationele marge**

Per 31/12/2017 bedraagt de operationele marge 95,2%, echter geïmpacteerd door enkele éénmalige vergoedingen. Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea om de operationele marge op recurrente basis boven de 92% te kunnen aanhouden.

➤ **EPRA resultaat**

Op basis van het behaalde EPRA resultaat in 2017 ten belope van € 26,8 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en tevens rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de thans bestaande leegstand verwacht Montea om een groei van 5% van EPRA resultaat per aandeel te realiseren in 2018. Op basis van deze vooruitzichten wordt een toename van het dividend voor 2018 vooropgesteld van opnieuw 3% ten opzichte van 2017 wat zal leiden tot een bruto dividend van € 2,24 per aandeel voor 2018.

### **1.11. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen**

Als specialist in de logistieke vastgoedsector, streeft Montea er naar om zich als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming te gedragen. Daarom werkt Montea aan een continu verbeteringsproces waarbij op systematische wijze economische, milieu- en sociale overwegingen op een geïntegreerde manier in de dagelijkse bedrijfsvoering worden opgenomen.

Montea streeft er naar om niet enkel te voldoen aan de wettelijke vereisten, maar wenst aan de hand van initiatieven en acties verder gaan dan de geldende wetgeving. Het management van Montea is ervan overtuigd dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van het bedrijf.

#### 1.11.1. Verdere implementatie van het “Blue Label” plan

Montea implementeerde, samen met externe specialisten, haar eigen “Blue Label”. Dit plan omvat de globale aanpak wat betreft de duurzaamheid, zowel voor de bestaande portefeuille als voor nieuwe investeringen. Wereldwijd bestaan er verschillende normen op vlak van duurzaamheid voor de vastgoedsector. De meest gekende zijn: HQE (Franse norm), BREEAM (UK norm), LEED (U.S. norm). Montea heeft de belangrijkste normen opgenomen in haar “Blue Label” plan.

##### “Blue Label” omvat:

- een efficiënte aanpak van energie-, water- en afvalbeheer;
- een kostenbewust en proactief onderhoudsbeheer;
- het beperken van de CO<sub>2</sub>-uitstoot;
- het creëren van comfort en veiligheid in de werkomgeving;
- het risico management;
- het opvolgen en verbeteren van de energieconsumptie;
- het documentenbeheer en deze beschikbaar stellen aan klanten en partners;
- het repetitief screenen van de vastgoedportefeuille en de gerelateerde activiteiten.

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

Als lid van het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek) steunt Montea het Lean and Green duurzaamheidsprogramma. Lean and Green stimuleert en ondersteunt bedrijven om de CO<sub>2</sub>-uitstoot drastisch te verminderen. Gezien Montea sterk bezig is met de duurzaamheid en het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille, was dit het ideale moment om in dit project te stappen.

Op 8 mei 2015 kreeg Montea als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de **Lean & Green Star** als erkenning voor het effectief verminderen van de CO<sub>2</sub> uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Het Lean & Green Star certificaat werd officieel uitgereikt op 16 juni 2015.



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

##### Reeds geleverde inspanningen op vlak van duurzaamheid van de Belgische vastgoedportefeuille van Montea:

- 230.000 m<sup>2</sup> logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders
- Alle gebouwen werden onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...)
- Er werd een totaal vermogen van 5 MWp aan zonnepanelen geplaatst op de daken van de portefeuille in België. Deze is goed voor een productie van 4.450MWh, te vergelijken met ongeveer 1.300 gezinnen.
- 275.000 m<sup>2</sup> gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan K35 (wettelijk maximum is K40).



### 1.11.3. Duurzame ontwikkeling

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

#### 1.11.3.1. Energiebeheer

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

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

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

Met deze doorgedreven studies bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille. Op de sites te Erembodegem, Mechelen, Milmort, Heppignies, Bornem, Aalst (Movianto & Barry Callebaut), Puurs Schoonmansveld 18 en Grimbergen werden monitoringssystemen in gebruik genomen. Aan de hand van een periodieke rapportering kan Montea het energiebeheer zorgvuldig opvolgen en bijsturen in geval van extreem verbruik.

#### 1.11.3.2. Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen. Naargelang van hun exploitatie, verbruiken de huurders van Montea tot 90% van de geproduceerde zonne-energie. Per kwartaal informeert Montea haar huurders over de geproduceerde zonne-energie, de lokaal verbruikte zonne-energie en het financieel voordeel.

#### 1.11.3.3. Facility Management programma

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

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

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

#### 1.11.3.4. Afvalbeheer

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

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

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

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldgraad 51,9% 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” bedraagt 3,47 en zodoende hoger dan 1,5 zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.

## 2. Toekomstgerichte verklaringen

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

## 3. Financiële kalender

- 15/05/2018 Tussentijdse resultaten 31/03/2018 (voor beurstijd)
- 15/05/2018 Algemene aandeelhoudersvergadering
- 21/08/2018 Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2018 (voor beurstijd)
- 07/11/2018 Tussentijdse resultaten 30/09/2018 (voor beurstijd)

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website [www.montea.com](http://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 Montea als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 31/12/2017 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 986.948m<sup>2</sup>, verspreid over 54 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

#### PERSCONTACT

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


#### VOOR MEER INFORMATIE

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

Follow MONTEA in SHAREHOLDERSBOX of:




**BIJLAGE 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2017**

	 <b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)</b>	31/12/2017	31/12/2016
		12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
I.	Huurinkomsten	43.234	41.833
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-2.440	-1.315
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>40.793</b>	<b>40.518</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.168	4.942
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-5.895	-5.863
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.897	1.660
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>43.963</b>	<b>41.258</b>
IX.	Technische kosten	-34	-122
X.	Commerciële kosten	-122	-257
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	-31
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.047	-590
XIII.	Andere vastgoedkosten	-44	-43
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.246</b>	<b>-1.043</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>42.717</b>	<b>40.215</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.814	-3.769
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-72	-142
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>38.830</b>	<b>36.304</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	769	8.131
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.204	670
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>42.803</b>	<b>45.105</b>
XX.	Financiële inkomsten	240	656
XXI.	Netto interestkosten	-11.245	-12.308
XXII.	Andere financiële kosten	-102	-128
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.791	-616
	<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-5.316</b>	<b>-12.396</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>37.486</b>	<b>32.709</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-938	-506
XXVI.	Exit taks	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-938</b>	<b>-506</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	36.548	32.204
	Minderheidsbelangen	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	11.610.531	9.951.884
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	10.392.676	9.722.190
	<b>NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)</b>	<b>3,52</b>	<b>3,31</b>

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

**BIJLAGE 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2017**


 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)</b>		31/12/2017	31/12/2016
			RESTATED (0)
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>719.615</b>	<b>545.462</b>
	A. Goodwill	0	0
	B. Immateriële vaste activa	168	189
	C. Vastgoedbeleggingen	706.431	535.136
	D. Andere materiële vaste activa	12.877	10.098
	E. Financiële vaste activa	96	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	42	39
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>28.811</b>	<b>49.297</b>
	A. Activa bestemd voor verkoop	0	7.721
	D. Handelsvorderingen	14.364	10.499
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8.748	6.607
	F. Kas en kasequivalenten	3.436	3.350
	G. Overlopende rekeningen	2.263	21.121
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>748.426</b>	<b>594.759</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>333.029</b>	<b>251.965</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging</b>	<b>332.911</b>	<b>251.846</b>
	A. Kapitaal	232.938	200.282
	B. Uitgiftepremies	66.641	32.439
	C. Reserves	-3.216	-13.079
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	36.548	32.204
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>118</b>	<b>118</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>415.397</b>	<b>342.794</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>386.251</b>	<b>310.381</b>
	B. Langlopende financiële schulden	374.543	285.577
	a. Kredietinstellingen	264.072	175.132
	b. Financiële leasing	1.136	184
	c. Andere	109.335	110.261
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	11.707	24.804
	E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>29.147</b>	<b>32.413</b>
	B. Kortlopende financiële schulden	2.273	10.590
	a. Kredietinstellingen	2.000	10.000
	b. Financiële leasing	273	590
	c. Andere	0	0
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.894	10.848
	a. Exit taks	4.346	2.014
	b. Andere	6.547	8.833
	E. Andere kortlopende verplichtingen	437	150
	F. Overlopende rekeningen	15.542	10.826
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>748.426</b>	<b>594.759</b>

(0) 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.

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


MUTATIE EIGEN VERMOGEN	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheids-belang	Eigen Vermogen
<b>OP 31/12/2016</b>	<b>200 282</b>	<b>32 439</b>	<b>-13 079</b>	<b>32 204</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>251 964</b>
Elementen onmiddellijk erkend als EV	32 656	34 201	-1 342	0	0	0	65 515
Kapitaalsverhoging	32 656	34 201	0	0	0	0	66 857
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1 840	0	0	0	-1 840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	484	0	0	0	484
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	14	0	0	0	14
<b>Subtotaal</b>	<b>232 938</b>	<b>66 641</b>	<b>-14 421</b>	<b>32 204</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>317 479</b>
Dividenden	0	0	-20 999	0	0	0	-20 999
Overgedragen resultaat	0	0	32 204	-32 204	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36 548	0	0	36 548
<b>OP 31/12/2017</b>	<b>232 938</b>	<b>66 641</b>	<b>-3 217</b>	<b>36 548</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>333 028</b>

### BIJLAGE 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

 <b>VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
	12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
<b>Netto resultaat</b>	<b>36 548</b>	<b>32 204</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>484</b>	<b>-720</b>
<b>Items die in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
<b>Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>484</b>	<b>-720</b>
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	484	-720
<b>Globaal resultaat</b>	<b>37 032</b>	<b>31 483</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	37 032	31 483
Minderheidsbelangen	0	0

(0) 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.

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

 <b>GECONSOLIDEERD</b> <b>KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)</b>	31/12/2017	31/12/2016
	12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)</b>	<b>3 350</b>	<b>4 930</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>36 548</b>	<b>32 204</b>
<b>Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen</b>	<b>11 107</b>	<b>11 780</b>
Ontvangen rente	-7 188	-656
Betaalde interesten op financieringen	18 295	12 436
Ontvangen dividenden	0	0
<b>Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te</b>	<b>938</b>	<b>506</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-10 415</b>	<b>-8 480</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>286</b>	<b>211</b>
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	205	200
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	90	11
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-9	0
<b>Andere niet-kas elementen</b>	<b>-10 701</b>	<b>-8 691</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3 204	-670
IAS 39 impact (+/-)	-5 791	616
<b>Andere elementen</b>		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-769	-8 131
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-938	-506
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)</b>	<b>38 178</b>	<b>36 009</b>
<b>Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)</b>	<b>25 620</b>	<b>-11 920</b>
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>20 570</b>	<b>-11 159</b>
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-3	-1
Handelsvorderingen (korte termijn)	-3 865	-2 808
Andere kortlopende activa	5 580	-2 538
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	18 858	-5 812
<b>Bewegingen in passiva posten</b>	<b>5 050</b>	<b>-762</b>
Handelsschulden	-543	2 865
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	589	68
Andere kortlopende passiva	287	-3 843
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	4 717	149
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)</b>	<b>67 148</b>	<b>29 018</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-166 546</b>	<b>-24 718</b>
Acquisitie van immateriële vaste activa	-79	-66
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-164 934	-80 929
Andere materiële activa	-51	-55
Zonnepanelen	-2 250	246
Verkoop vastgoedbeleggingen	769	56 086
Verkoop opstal	0	0
<b>NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)</b>	<b>-166 546</b>	<b>-24 718</b>
<b>VRJE CASHFLOW (A1+B1)</b>	<b>-99 398</b>	<b>4 301</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>67 599</b>	<b>2 721</b>
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	80 650	1 511
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-13 097	1 211
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	46	0
<b>Veranderingen in andere verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>46 342</b>	<b>8 108</b>
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	32 656	14 994
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	34 201	11 546
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	0	19
Uitgekeerde dividenden	-20 999	-18 700
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	484	249
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
<b>Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgekeerde interdividenden (-)	0	0
<b>Financiële kaselementen</b>	<b>-11 107</b>	<b>-11 780</b>
<b>NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)</b>	<b>102 834</b>	<b>-951</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)</b>	<b>3 436</b>	<b>3 350</b>

(0) 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.

## BIJLAGE 6: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2017<sup>49</sup>

### Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

Aan de Raad van Bestuur van Montea Comm VA openbare GVV  
Industrielaan 27 bus 6  
9320 Erembodegem

Geachte Dames,  
Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Montea op 31 december 2017.

### Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Montea haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2017 door een onafhankelijke expert te laten waarden. Wij werden aangesteld voor de vastgoedwaardering van de volledige portefeuille in België, Nederland en Frankrijk. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken worden.

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

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

### Opinie

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

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m<sup>2</sup> geanalyseerd.

<sup>49</sup> Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2017 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

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

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

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

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

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

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



#### A/ Eigendommen als investeringsobject

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2017:

**688.350.300 €**

**(Zes honderd acht en tachtig miljoen drie honderd vijftig duizend en drie honderd Euro)**

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2017 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

**658.282.400 €**

**(Zes honderd acht en vijftig miljoen twee honderd twee en tachtig duizend en vier honderd Euro)**

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

Op deze basis bedraagt het initieel rendement van de vastgoedportefeuille 6,87%.

#### B/ Eigendommen in ontwikkeling

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2017:

**49.427.000 €**

**(Negen en veertig miljoen vier honderd zeven en twintig duizend Euro)**

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2017 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

**48.440.100 €**

**(Acht en veertig miljoen vier honderd veertig duizend en honderd Euro)**

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

Het patrimonium bestaat uit:

31/12/2017							
INVESTMENT PROPERTIES	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,16%	26.341.488 €	28.287.707 €	26.825.208 €	367.886.500 €	358.913.900 €	335.362.900 €
The Netherlands	6,19%	13.577.017 €	13.973.576 €	13.973.576 €	219.379.400 €	205.027.400 €	205.027.400 €
France	7,32%	7.396.797 €	7.396.797 €	7.012.053 €	101.084.400 €	94.341.100 €	94.341.100 €
<b>TOTAL</b>	<b>6,87%</b>	<b>47.315.302 €</b>	<b>49.658.080 €</b>	<b>47.810.837 €</b>	<b>688.350.300 €</b>	<b>658.282.400 €</b>	<b>634.731.400 €</b>
UNDER DEVELOPMENT	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					26.615.471 €	25.966.300 €	23.941.400 €
The Netherlands					8.435.500 €	8.352.000 €	8.352.000 €
France					14.376.000 €	14.121.800 €	14.121.800 €
<b>TOTAL</b>					<b>49.426.971 €</b>	<b>48.440.100 €</b>	<b>46.415.200 €</b>

31/12/2017							
TOTAL PORTFOLIO	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					394.501.971 €	384.880.200 €	359.304.300 €
The Netherlands					227.814.900 €	213.379.400 €	213.379.400 €
France					115.460.400 €	108.462.900 €	108.462.900 €
<b>TOTAL</b>					<b>737.777.271 €</b>	<b>706.722.500 €</b>	<b>681.146.600 €</b>

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 6 februari 2018.



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

## **BIJLAGE 7: Verslag van de commissaris**

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