

Jaarlijks financieel persbericht

Van de statutaire zaakvoerder
met betrekking tot de periode van
01/01/2018 t/m 31/12/2018

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 21/02/2019 – 7u30



Solide resultaten op basis van een groei van de portefeuille met € 193 miljoen (+ 27%) over het boekjaar 2018:

- ✓ EPRA resultaat stijgt naar € 2,95 per aandeel, een stijging van 14% t.o.v. 2017 (€ 2,58)
- ✓ Voorstel bruto dividend van € 2,26 per aandeel, een stijging van 4% t.o.v. 2017 (€ 2,17)
- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 912 miljoen, een groei van € 193 miljoen of 27% t.o.v. 2017 (€ 719 miljoen)
- ✓ Sterke portefeuillegedamentals met een bezettingsgraad van 99,1% en gemiddelde looptijd van de huurcontracten op eerste vervalddag van 8,5 jaar (exclusief looptijd certificaten zonnepanelen)
- ✓ Schuldratio van 51,3% op 31 december 2018 (stijging naar 53,5% per 1/01/2019 n.a.v. inwerkingtreding IFRS 16)

Vooruitzichten 2019:

- ✓ Groei van het EPRA resultaat per aandeel met 5%
- ✓ Groei van het dividend per aandeel in lijn met de groei van EPRA resultaat per aandeel, hetzij 5%, op basis van een pay-out ratio van 80%
- ✓ Vastgoedportefeuille groeit met € 177,5 miljoen - waarvan 83% of € 147,5 miljoen reeds geïdentificeerd - naar € 1,09 miljard
- ✓ Bezettingsgraad blijft boven 97,5%. Gemiddelde looptijd huurcontracten op eerste vervalddag van meer dan 7,5 jaar
- ✓ Verdere verlaging van de gemiddelde kost van de schuld naar 2,4%

Samenvatting

1. Het EPRA resultaat¹ bedraagt € 35,7 miljoen in 2018, een stijging van 33% in vergelijking met het EPRA resultaat van € 26,8 miljoen in 2017. Deze toename wordt gerealiseerd dankzij de groei van de portefeuille in 2017 en 2018 met een positieve impact op het netto huurresultaat van 2018.

Het netto huurresultaat stijgt met 22% (€ 40,8 miljoen in 2017 -> € 49,9 miljoen in 2018), hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden en opgeleverde ontwikkelingen, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren.

2. Het EPRA resultaat per aandeel² bedraagt € 2,95 voor 2018, een stijging van 14,3% t.o.v. 2017 (€ 2,58).

3. Het netto resultaat (IFRS) bedraagt € 64,6 miljoen mede gedreven door een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 32,0 miljoen. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel bedraagt € 5,34 t.o.v. € 3,52 per aandeel in 2017 (een stijging van 52%).

4. De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea zal aan de algemene vergadering voorstellen een bruto dividend uit te keren van € 2,26 per aandeel, een stijging van 4% t.o.v. 2017. De uitkeringsgraad berekend op basis van het EPRA resultaat bedraagt 81% in 2018.

5. Een additioneel portefeuillevolume van € 193,1 miljoen (incl. Stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille met € 32,0 miljoen) werd gerealiseerd in de loop van 2018 waardoor de reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt met 27% (€ 718,7 miljoen eind 2017 -> € 911,8 miljoen eind 2018). De reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen bedraagt € 446,2 miljoen in België, € 139,0 miljoen in Frankrijk en € 326,6 miljoen in Nederland.

6. De bezettingsgraad is gestegen naar 99,1% ten opzichte van 97,9% eind september 2018, aanleiding is de verhuur van leegstaande units te Willebroek aan Decathlon. Nog in Willebroek werden leegstaande kantoren verhuurd aan TG-H Benelux.

7. De gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid is stabiel gebleven op 8,5 jaar (8,6 jaar eind september 2018).

8. De schuldratio bedraagt 51,3% op 31/12/2018, dit ten opzichte van 51,2% eind september 2018. De schuldgraad op 1/01/2019 zal stijgen naar ca. 53,5% door de toepassing van IFRS 16.

IFRS 16 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1/01/2019 en impliceert dat leasingverplichtingen (zoals huurovereenkomsten en concessieovereenkomsten) dienen uitgedrukt te worden op de balans van de leasingnemer en dit via het opnemen van een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld. Voor Montea zijn er, als vastgoedeigenaar en dus leasinggever, geen wijzingen voor wat betreft de waardering van de vastgoedportefeuille en zal Montea haar vastgoedportefeuille blijven waarderen aan de reële waarde conform IAS 40.

¹ In overeenstemming met de richtlijnen die 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.

² Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Ondanks het feit dat Montea voornamelijk leasinggever is, treedt Montea tevens op als leasingnemer voor de concessieovereenkomsten op terreinen waarvoor Montea niet de naakte eigendom aanhoudt. Voor deze concessieovereenkomsten zal Montea als leasingnemer een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld opnemen in de balans vanaf 1/01/2019, wat de impact van ca. 2,2% (stijging van 51,3% naar 53,5%) op de schuldratio verklaart.

9. Rekening houdend met de resultaten van het vierde kwartaal in 2018, heeft Montea de volgende vooruitzichten voor 2019:

- ❑ Groei van het EPRA resultaat per aandeel met 5%
- ❑ Groei van het dividend per aandeel in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel, hetzij [5%], op basis van een pay-out ratio van 80%
- ❑ Vastgoedportefeuille groeit met € 177,5 miljoen - waarvan 83% of € 147,5 miljoen reeds geïdentificeerd - naar € 1,09 miljard
- ❑ Bezettingsgraad blijft boven 97,5%. Gemiddelde looptijd huurcontracten op eerste vervalddag van meer dan 7,5 jaar
- ❑ Verdere verlaging van de gemiddelde kost van de schuld naar 2,4%

Inhoudsopgave

1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2018 in België, Frankrijk en Nederland
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2018
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2018
- 1.5. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.6. Transacties tussen verbonden partijen
- 1.7. EPRA Performance measures
- 1.8. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's
- 1.9. Vooruitzichten
- 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen
- 1.11. 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 31/12/2018
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2018
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 31/12/2018
7. Verklaring van de commissaris

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	31/12/2018	31/12/2017
					12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites		32	16	15	63	54
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	616 821	159 084	252 477	1 028 383	886 727
Kantoren	M ²	55 479	14 898	25 171	95 548	82 221
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M ²	0	0	96 168	96 168	0
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M²	672 300	173 982	373 816	1 220 099	968 948
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	M ²	169 469	10 000	20 000	199 469	
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	M ²	0	0	220 000	220 000	
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	M ²	79 137	116 102	355 180	550 419	
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M²	248 606	126 102	595 180	969 888	168 652
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (2)	K€	423 449	139 034	307 940	870 423	657 518
Investeringswaarde (3)	K€	434 126	148 877	329 496	912 499	687 567
Bezettingsgraad (4)	%	99,7%	95,0%	100,0%	99,1%	96,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde	K€	12 918	0	98	13 016	12 771
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (1)	K€	9 785	0	18 610	28 395	48 439
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	K€				49 883	40 793
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				46 053	38 830
Operationele marge (5)*	%				92,3%	95,2%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-10 239	-11 107
EPRA resultaat (7)*	K€				35 724	26 785
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					12 100 327	10 392 676
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				2,95	2,58
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				31 978	3 972
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				-3 127	5 791
Netto resultaat (IFRS)	K€				64 575	36 548
Netto resultaat per aandeel	€				5,34	3,52
Geconsolideerde balans						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				433 550	332 911
EPRA NAV (12)*	K€				443 735	344 521
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				486 902	388 148
Balanstotaal	K€				949 477	748 426
Schuldratio (13)	%				51,3%	51,9%
IFRS NAV per aandeel	€				33,83	28,67
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				34,63	29,67
EPRA NNAV per aandeel (15)*	€				34,16	29,14
Beurskoers (16)	€				59,80	42,95
Premie	%				76,8%	49,8%

- (1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- (2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- (3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (5) *Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat. Zie sectie 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 gereglementeerde 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 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 en sectie 1.8.
- (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 IFRS 9.
- (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 en sectie 1.8.
- (13) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
- (14) *EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 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 en sectie 1.8.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2018 in België, Frankrijk en Nederland

1.2.1 Huuractiviteit tijdens het jaar 2018

Bezettingsgraad van 99,1%

Op 31/12/2018 bedraagt de bezettingsgraad 99,1% tegenover 96,3% eind 2017 voornamelijk dankzij de stijging van de bezettingsgraad in België naar 100% en de oplevering van 100% verhuurde ontwikkelingsprojecten. Bovendien werd 95% van de huurcontracten die op eerste vervalddag kwamen in 2018 verlengd.

De huidige leegstand bevindt zich hoofdzakelijk in Frankrijk, op de site te Bondoufle voordien verhuurd aan Cybergun en op de site te Le Mesnil-Amélot voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit'Air. Het pand te Bondoufle zal in 2019 verkocht worden, een verkoopbelofte werd reeds ondertekend in 2018.

Verhuringen

13/03/2018

Facil Europe BVBA wordt nieuwe kwalitatieve huurder op site in Gent, Hulsdonk (BE)³

Montea en Facil Europe BVBA (toeleverancier van Volvo) ondertekenden een huurovereenkomst met een duurtijd van 9 jaar. Facil Europe BVBA gebruikt ca 4.200 m² voor de opslag van onderdelen en accessoires van motorvoertuigen.



12/04/2018

Montea ondertekent 2 nieuwe huurovereenkomsten voor site Flexport City op Liege Airport (BE)⁴

Zoals reeds aangekondigd in het persbericht van 8/11/2017, is Montea op Liege Airport gestart met de ontwikkeling van ca 20.000 m² aan magazijnunits en bijhorende kantoren. In fase 1 en 2 werd ca 12.200 m² ontwikkeld waarvan 5.200 m² werd verhuurd aan Sterima⁵ (fase 1). De resterende oppervlaktes (fase 2) werden verhuurd aan (i) Easylog Solutions BVBA, een huurovereenkomst voor 3.728 m² met een duurtijd van 9 jaar en aan (ii) Liège Cargo Agency BVBA, een huurovereenkomst voor 3.914 m² met een duurtijd van 9 jaar.



³ Zie persmededeling van 13/03/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴ Zie persmededeling van 12/04/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵ Zie persmededeling van 08/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

14/05/2018**Montea ondertekent nieuwe huurovereenkomst met XPO Logistics⁶ voor Camphin-en-Carembault (FR) - 100% bezettingsgraad**

Montea ondertekende met XPO Logistics een huurovereenkomst voor ca 6.170 m² met betrekking tot de laatst beschikbare unit op de site van Camphin-en-Carembault (FR). De huurovereenkomst heeft een duurtijd voor een periode van 9 jaar, met ingang van september 2018.

**11/10/2018****Montea slaagde er over het afgelopen trimester in de bezettingsgraad in België te optimaliseren van 94,7% naar 100%⁷**

Nieuwe huurovereenkomst met Decathlon voor 16.700 m² te Willebroek
Eind 2017 kocht Montea een distributiecentrum van 47.000 m², verhuurd aan Decathlon. Decathlon heeft nu een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor ongeveer 16.700 m² op dezelfde site maar in een aanpalend gebouw en dit voor een vaste duurtijd van 9 jaar. Vanop MG Park De Hulst wordt de volledige distributie voor Decathlon Benelux georganiseerd.

**Nieuwe huurovereenkomst met TG-H Benelux voor 500 m² te Willebroek, MG Park De Hulst**

In maart 2017 verwierf Montea ca 14.000 m² logistieke ruimte op MG Park De Hulst, verhuurd aan Metro. De laatst beschikbare 500 m² kantoren werden verhuurd aan TG-H Benelux. Dit bedrijf behoort tot de Zweedse New Wave Group, een wereldspeler op vlak van kwaliteitsvolle bedrijfskleding, werkkleding en promotioneel textiel.

**Nieuwe huurovereenkomst met EC HUB voor 8.100 m² te Milmort**

Montea en EC HUB sloten een huurovereenkomst af van meer dan 6 jaar voor een unit van ongeveer 8.100 m² in Herstal-Milmort (Luik). Deze nieuwe huurder van Chinese origine is actief in de e-commerce sector.

Nieuwe huurovereenkomst met Sinotrans voor 7.300 m² te Luik, Liege Airport

Eind 2017 kondigde Montea de opstart aan van de nieuwe ontwikkeling op Flexport City, de logistieke zone van Liege Airport. De 3 laatst beschikbare units van in totaal ongeveer 7.300 m² werden verhuurd aan Sinotrans voor een duurtijd van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar). Sinotrans is één van de grootste Chinese expediteurs ter wereld.



⁶ Zie persmededeling van 30/05/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁷ Zie persmededeling van 11/10/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

Nieuwe huurovereenkomst met WWL voor 8.700 m² te Gent, Hulsdonk.

In oktober 2016 werd bekend gemaakt dat SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV, ex-toeleverancier van Volvo, de deuren moest sluiten in Gent. Bijgevolg heeft SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV de bestaande huurovereenkomst vervroegd beëindigd, namelijk op 31 januari 2017. Het gebouw werd opgesplitst in 2 units waarvan unit 1 werd verhuurd aan Facil Europe BVBA. Montea en WWL (WALLENIUS WILHELMSSEN Logistics Zeebrugge NV) sloten een, voor de betreffende ruimte, jaarlijks opzegbare huurovereenkomst af. De nieuwe huurder is gespecialiseerd in het leveren van innovatieve en duurzame, wereldwijde verzend- en logistieke oplossingen voor fabrikanten van auto's, vrachtwagens, zwaar materieel en gespecialiseerde vracht.

**6/11/2018****Nieuwe huurovereenkomst met LabCorp voor 10.145 m² te Mechelen (BE)**

Montea en LabCorp sloten een huurovereenkomst af voor een vaste duurtijd van 9 jaar voor een unit van 10.145 m² te Mechelen. Labcorp huurt momenteel unit 2 (4.650 m² magazijn en 570 m² kantoren) en zal per 1/4/2019 de naastliggende unit 1 eveneens in huur nemen. Labcorp is onderdeel van Covance, de wereld marktleider op gebied van ontwikkeling en testen van nieuwe geneesmiddelen, met hoofdkantoor in Princeton (US).



1.2.2 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2018

Een aantal gebouwen/terreinen voor een totaal investeringsvolume van € 73,3 miljoen werden aangekocht in de loop van 2018. Alle acquisities werden gerealiseerd aan een investeringswaarde in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Het gemiddelde netto aanvangsrendement van deze acquisities bedraagt 6,8% exclusief de aanleg van de grondreserve en 6,2% inclusief de aanleg van de grondreserve.

13/03/2018

Montea verwerft een crossdock distributiecentrum van 4.240 m² te Lesquin (FR)⁸

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven in Lesquin, gelegen op een boogscheut van Aéroport de Lille. Het crossdock distributiecentrum bestaat uit 3.764 m² opslagruimte en 476 m² kantoren en is volledig verhuurd aan DHL. DHL ondertekende een huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar, met een eerste mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar.



29/03/2018

Montea verwerft een logistiek pand te Hoofddorp (NL)⁹

Montea heeft via haar Nederlandse dochteronderneming een logistiek pand verworven van Kenick Capital B.V. uit Moerdijk van 6.290 m² met 108 parkeerplaatsen op het bedrijventerrein "De President" te Hoofddorp, Nederland. De huidige huurder, Idexx Europe B.V., huurt het gebouw na overdracht verder volgens de huidige huurovereenkomst, met vaste duurtijd tot 30 juni 2029. Deze acquisitie werd gefinancierd door middel van een inbreng in natura¹⁰.



12/04/2018

Roissy Charles de Gaulle Airport – Aankoop gebouw van 1.448 m² te Le Mesnil-Amelot (FR)¹¹

Montea heeft een gebouw gekocht in Le Mesnil-Amelot, gelegen aan de luchthaven van Roissy Charles de Gaulle. Het distributiecentrum met oppervlakte van 1.448 m² is opgesplitst in 2 units en verhuurd aan BH Catering (918 m²) en GSF Aéro (530 m²). In vervolg op deze transactie heeft Montea een portefeuille van > 20.000 m² op deze luchthavenlocatie.



⁸ Zie persmededeling van 13/03/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

⁹ Zie persmededeling van 29/03/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁰ Zie hoofdstuk 1.2.8 of www.montea.com voor meer informatie.

¹¹ Zie persmededeling van 12/04/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

21/09/2018

Sale & rent back van terrein van 47,9 ha in Tiel (NL) – Versterking eigen vermogen met € 41.239.983,68¹²

In november 2017 kondigde Montea de ondertekening aan van de intentieovereenkomst met De Kellen BV omtrent de verwerving van een verhuurd terrein van 47,9 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel. De verwerving gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura van een deel van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs tegen uitgifte van nieuwe aandelen Montea¹³.



¹² Zie persmededeling van 20/09/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

¹³ Door inbreng in natura in Montea van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs van De Kellen B.V. op Montea Nederland N.V., die is ontstaan in het kader van de verkoop van het terrein in Nederland aan Montea Nederland N.V.

1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2018

In de loop van 2018 werd een oppervlakte van ca 145.500 m² aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 99,1 miljoen aan een netto aanvangsrendement van 6,6%. Verder werden 2 build-to-suit projecten opgestart in Nederland in het vierde kwartaal van 2018 voor een totale oppervlakte van meer dan 40.000 m² aan een netto aanvangsrendement van 6,5%.

Start en oplevering van verschillende built-to-suit projecten tijdens het jaar 2018

- Oplevering van de ontwikkeling van een logistiek gebouw van ca 12.400 m² voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE). Zie persbericht van 20 december 2018.
- Oplevering van de volledige site (gebouw van ca 24.400 m² en ca 18.000 m²) te Camphin-en-Carembault (FR), verhuurd aan DSM Food Specialties France SAS, Danone, GBS en XPO Logistics. Zie persbericht van 18 juli 2017.
- Oplevering van ca 44.800 m² voor Carglass® (Groep Belron). Zie persberichten van 10 juni 2016 en 31 mei 2017.
- Oplevering van ontwikkeling op maat van ca 10.800 m² voor Bas Logistics in Etten-Leur (NL). Dit project is een uitbreiding naast het bestaande gebouw van Bas Logistics dat Montea verworven heeft in 2017. Zie persbericht van 24 oktober 2017.
- Oplevering van ca 5.400 m² verhuurd aan Thomsen Select (ca 2.800 m²) en MileStone (ca 2.600 m²). Zie persbericht van 8 november 2017.
- Oplevering van logistiek gebouw van ca 8.670 m² voor WFS te Brucargo (BE). Zie persbericht van 20 december 2018.
- Oplevering van state-of-the-art distributiecentrum op Flexpoort te Luik Airport van ca 20.723 m². Zie persbericht van 20 december 2018.
- Start 1ste ontwikkeling van ca 21.400 m² op LogistiekPark A12 te Waddinxveen (NL); Isero IJzerwaren BV ondertekent voor een ruimte van ca 12.800 m² een triple-net 15-jarige huurovereenkomst. Zie persbericht van 20 september 2018.
- Start ontwikkeling voor DocMorris van >20.000 m² naast de bestaande vestiging in Heerlen (NL). DocMorris tekent voor de uitbreiding een triple net 15 jarige huurovereenkomst. Zie persbericht van 2 september 2014.



1.2.4 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2018

26/11/2018

Desinvestering van gebouw in Feuquières-en-Vimeu (FR)

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 9.000 m² in Feuquières-en-Vimeu. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van € 1,0 miljoen. Het verkoopbedrag is in lijn met de reële waarde van de site per 30/09/2018.



1.2.5 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

□ Versterking eigen vermogen

5/04/2018

Montea finaliseert de (indirecte) inbreng in natura van logistiek pand te Hoofddorp (NL) en versterkt eigen vermogen met € 8.824.999,15¹⁴

Montea heeft de (indirecte) inbreng in natura verwezenlijkt van het logistiek pand gelegen in het bedrijvenpark "De President" te Hoofddorp in Nederland. De Statutaire Zaakvoerder keurde de kapitaalverhoging van € 8.824.999,15 in het kader van het toegestaan kapitaal en de uitgifte van 203.107 nieuwe aandelen Montea goed. De inbrenger werd vergoed met 203.107 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 8.824.999,15.

07/06/2018

Vaststelling van de verwezenlijking van het keuzedividend¹⁵

Montea heeft op 7 juni 2018 de verwezenlijking van de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend dat werd aangeboden aan haar aandeelhouders vastgesteld. Het maatschappelijk kapitaal van Montea werd verhoogd met € 4.154.232,73 (en de uitgiftepremie met € 4.572.072,05; in totaal een versterking van het eigen vermogen met € 8.726.304,78) door de uitgifte van 203.838 nieuwe aandelen.

21/09/2018

Montea finaliseert de (indirecte) inbreng in natura van terrein te Tiel (NL) en versterkt eigen vermogen met € 41.239.983,68¹⁶

Montea heeft via haar Nederlandse dochtervennootschap Montea Nederland N.V. van De Kellen B.V. een terrein gekocht van 47,9 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel, Nederland. De verwerving gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura van een deel van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs tegen uitgifte van nieuwe aandelen Montea. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal⁸, door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea. De Kellen B.V. bracht een deel van haar schuldvordering op Montea Nederland N.V. tot betaling van de koopprijs voor de verwerving van voormeld vastgoed in. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 41.239.983,68, waarvan een bedrag van € 16.247.262,08 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 24.992.721,60 aan de post uitgiftepremies. De inbrenger werd vergoed met 797.216 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 41.239.983,68.

□ Verdere optimalisatie van de schuldstructuur

Montea heeft volgende nieuwe kredietovereenkomsten afgesloten in 2018:

- 4 lange termijn kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 30 miljoen met Belfius.
- 4 korte termijn kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 40 miljoen met ING.

Bovendien werd een krediet van € 10 miljoen afgesloten bij BNP Paribas verlengd met een looptijd van 8 jaar.

¹⁴ Zie persmededeling van 5/04/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁵ Zie persmededeling van 7/06/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁶ Zie persmededeling van 21/09/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.6 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,26 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 2,95 zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,26 bruto per aandeel (€ 1,58 netto per aandeel), gebaseerd op een uitkeringspercentage¹⁷ van 81% ten opzichte van het EPRA resultaat. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 4% in vergelijking met 2017 (€ 2,17 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 16% ten gevolge van enerzijds de inbreng in natura van de verhuurde site te Tiel (Nederland) en anderzijds de inbreng in natura van een logistiek pand te Hoofddorp (Nederland), verhuurd aan Idexx Europe BV. Daarnaast heeft Montea op 7 juni 2018 de bestaande aandeelhouders het keuzedividend aangeboden waarbij 55% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

KERNRATIO'S	31/12/2018	31/12/2017
Kernratio's (€)		
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,95	2,58
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	2,64	0,38
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,26	0,56
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	5,34	3,52
EPRA resultaat per aandeel (2)	2,79	2,31
Voorgestelde uitkering		
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)	81%	84%
Bruto dividend per aandeel	2,26	2,17
Netto dividend per aandeel	1,58	1,52
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.100.327	10.392.676
Aantal aandelen in omloop per periode einde	12.814.692	11.610.531

(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 EPRA resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat beschikbaar voor uitkering van Montea Comm. VA.

¹⁷ Het uitkeringspercentage van 81% werd berekend op basis van het EPRA resultaat en niet op basis van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

1.2.7 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2018

16/05/2018

België krijgt eerste Airbnb voor magazijnen - Stockspots biedt antwoord op toenemende vraag naar innovatie in Belgische logistieke sector¹⁸

Als eerste in België lanceerde Montea een Airbnb voor de logistieke sector. Bedrijven die opslagruimte te over hebben, kunnen die vanaf nu via het online platform Stockspots (een Nederlandse start-up) aanbieden aan bedrijven die er nood aan hebben. En omgekeerd, wie voor een korte periode op zoek is naar extra magazijnruimte, kan die voortaan ook makkelijk online vinden. Stockspots 'matcht' beide groepen met elkaar, helemaal vergelijkbaar met het Airbnb-model. Alleen gaan ze nog een stap verder dan de klassieke Airbnb en verwerken ze intern de facturatie, zorgen ze voor de verzekering, enz. Montea investeert mee in Stockspots.



¹⁸ Zie persmededeling van 16/05/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.8 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 vennootschappen¹⁹ naar Nederlands recht. Deze entiteiten hebben tot en met 31 december 2018 tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting gevormd. Na die datum zijn Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen zelfstandig belastingplichtig en opteren zij elk voor de status van FBI. Montea Tiel NV (opgericht op 31 december 2018) is nimmer opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Deze vennootschap is zelfstandig belastingplichtig vanaf oprichting en opteert ook voor de status van FBI. 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. Montea, en diens aandeelhouderstructuur alsook beperkingen met betrekking tot schuldfinanciering.

Verder had de Nederlandse regering in haar regeerakkoord begin oktober 2017 aangegeven directe beleggingen in Nederlands vastgoed door de vastgoed-FBI te willen afschaffen vanaf 2020 omwille van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. In het voorlopig resultaat van de 'heroverwegingen' zoals gepubliceerd in oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangekondigd dat de dividendbelasting in stand blijft en dat daarnaast de vastgoed-FBI ook rechtstreeks mag blijven investeren in vastgoed.

Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van Montea, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, 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. Montea 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, Montea beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI regime. In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie en Montea om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. De gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en Montea Nederland NV werden in het licht van bovenstaande regeerakkoord tijdelijk stopgezet. Montea hoopt de gesprekken op korte termijn terug te kunnen hervatten.

Montea 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. Montea 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 en haar dochtervennootschappen. 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.

¹⁹ Met uitzondering van Europand Eindhoven B.V.

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Zo heeft Montea Nederland NV in haar aangifte vennootschapsbelastingen 2015 en 2016²⁰ het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor de FBI status waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015, 2016 en 2017 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van EUR 0,24 per aandeel²¹ voor 2015, 2016 en 2017). De opgelegde voorlopige aanslagen zijn EUR 0,03 per aandeel hoger ten opzichte van de financiële maximale (pro forma) inschatting (zie verder). Montea heeft voor eenzelfde bedrag echter ook een vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut echter toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea.

Montea Nederland NV heeft de aangifte vennootschapsbelasting voor boekjaar 2017 nog niet ingediend (aangifte dient ingediend te worden voor 1 mei 2019). Montea heeft haar boekhouding ook voor 2017 en 2018 gevoerd alsof ze opereert onder het regime van een FBI. Ze heeft met andere woorden voor deze jaren ook geen provisie geboekt voor enige vennootschapsbelasting in Nederland.

Het risico dat Montea Nederland NV de FBI status niet bekomt, betekent dat het mogelijk is dat Montea Nederland NV alsnog onderworpen zal zijn aan standaard Nederlandse vennootschapsbelasting tegen een tarief van 25% (20% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). Vanaf 2019 daalt het vennootschapsbelastingtarief stapsgewijs naar 20,5% in 2021 (15% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). Montea schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,13 per aandeel¹¹ voor boekjaar 2018 (ongeveer 4% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018) zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Nederlandse dochtervennootschappen. Mocht de FBI-status niet toegekend worden door de Nederlandse fiscale administratie, dan schat Montea de financiële impact (pro forma) op maximaal EUR 0,21 per aandeel¹¹ voor boekjaren 2015, 2016 en 2017 (cumulatief voor alle jaren samen) of ongeveer 7% (totale impact over de 3 jaren) van het EPRA resultaat over boekjaar 2018.

²⁰ Aangifte vennootschapsbelasting 2017 nog niet ingediend, in te dienen voor 1 mei 2019.

²¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 2018.

1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2018

Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 911,8 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 870,4 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 28,4 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 13,0 miljoen).

	Totaal 31/12/2018	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2017
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)					
Aantal sites	63	32	16	15	54
Oppervlakte opslag (m ²)	1 028 383	616 821	159 084	252 477	886 727
Oppervlakte kantoren (m ²)	95 548	55 479	14 898	25 171	82 221
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m ²) (1)	96 168	0	0	96 168	0
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	1 220 099	672 300	173 982	373 816	968 948
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in portefeuille	199 469	169 469	10 000	20 000	168 652
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in onderzoek	220 000	0	0	220 000	0
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in optie	550 419	79 137	116 102	355 180	0
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel	969 888	248 606	126 102	595 180	168 652
Reële waarde (K EUR)	870 423	423 449	139 034	307 940	657 518
Investeringswaarde (K EUR)	912 499	434 126	148 877	329 496	687 567
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	61 205	33 267	8 649	19 289	47 315
Bruto rendement (%)	7,03%	7,86%	6,22%	6,26%	7,20%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,13%	7,90%	6,71%	6,26%	7,43%
Niet verhuurde delen (m ²)	10 516	1 858	8 658	0	35 257
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	876	202	674	0	1 525
Bezettingsgraad	99,1%	99,7%	95,0%	100,0%	96,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)					
Reële waarde (K EUR)	13 016	12 918	0	98	12 771
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen					
Reële waarde (K EUR)	28 395	9 785	0	18 610	48 439

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(1) Oppervlakte van verhuurde terreinen wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.

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

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

- Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met € 212,9 miljoen tot € 870,4 miljoen voornamelijk door:

België (+ € 65,1 miljoen):

- de oplevering van de site te Bilzen, verhuurd aan Carglass, in Q2 2018;
- de oplevering van de renovatiewerken op de site te Milmort, verhuurd aan EC Hub en Sinotrans in Q4 2018;
- de oplevering van een ontwikkeling op maat te Flexport, Luik Airport, verhuurd aan Pollet Groep²², LCA, Easylog & Sinotrans in Q4 2018;
- de oplevering van een distributiecentrum te Bornem, verhuurd aan Edialux (lid van de groep Pelsis, waar naast logistieke activiteiten ook een productie-afdeling gevestigd is) in Q4 2018;
- de oplevering van een distributiecentrum op maat te Brucargo, verhuurd aan Worldwide Flight Services (WFS) in Q4 2018; en
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Nederland (+ € 103,1 miljoen):

- de verwerving van de site te Hoofddorp, verhuurd aan Idexx Europe in Q2 2018;
- de oplevering van het project te Etten-Leur, verhuurd aan BAS Logistics in Q2 2018;
- de oplevering van het project te Schiphol, verhuurd aan Thomsen Select en Milestone in Q2 2018;
- de sale – and – rent back transactie te Tiel, verhuurd aan Recycling Combinatie REKO BV en Struyck Verwo Infra BV in Q3 2018;
- de verwerving van een verhuurd terrein aanpalend aan de bestaande site in Oss, verhuurd aan Vos Logistics in Q3 2018; en
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Frankrijk (+ € 44,7 miljoen):

- de verwerving van de site te Mesnil-Amélot, verhuurd aan GSF Aéro en BH Catering in Q1 2018;
- de aankoop van de site te Lesquin, verhuurd aan DHL in Q1 2018;
- de oplevering van de site te Camphin-en-Carembault, verhuurd aan DSM, Danone, GBS en XPO in Q2 2018; en
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.220.099 m², verspreid over 63 sites, met name 32 sites in België, 16 sites in Frankrijk en 15 sites in Nederland.
- Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 969.888 m² aan ontwikkelingspotentieel, waarvan 199.469 m² op bestaande sites, 220.000 m² in onderzoek (due diligence) en 550.419 m² in optie. Gemiddeld genomen zal deze landbank naar verwachting resulteren in ongeveer 50% verhuurbare oppervlakte (ongeveer 485.000 m²). De op lange termijn verhuurde terreinen (96.168 m² per 31/12/2018) worden niet mee opgenomen in het ontwikkelingspotentieel, maar bieden na het verstrijken van het huurcontract eveneens een ontwikkelingspotentieel (ongeveer 240.000 m²; pro memorie: verhuurde terreinen tellen in het totale verhuurbare oppervlakte slechts voor 20% cfr. voetnoot (1) van deze sectie).
- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,1% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,4% op 31/12/2017. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 7,0%.

²² Op 7/2/2019 werd Sterima overgenomen door Pollet Groep.

- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 61,2 miljoen, een stijging van 29% ten opzichte van 31/12/2017, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,1% per 31/12/2018 t.o.v. 96,3% eind december 2017. De leegstand bevindt zich hoofdzakelijk in Frankrijk, op de site te Bondoufle voordien verhuurd aan Cybergun en Le Mesnil-Amélot voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit'Air. Het pand te Bondoufle zal in 2019 verkocht worden, een verkoopbelofte werd reeds ondertekend in 2018.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 28,4 miljoen en bestaat uit:
 - de site gelegen te Tyraslaan, Vilvoorde (BE)
 - de start van de uitbreidingswerken voor DocMorris van ca 23.300 m² gelegen aan de bestaande vestiging te Heerlen (NL)
 - de start van het build-to-suit project van ca 21.400 m² op LogistiekPark A12 te Waddinxveen (NL), waar Isero Ijzerwaren BV een ruimte van ca 12.800 m² zal huren gedurende een periode van 15 jaar.
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 13,0 miljoen betreft elf zonnepaneelprojecten: één in Brussel (Vorst), twee in Wallonië (Heppignies en Milmort), zeven in Vlaanderen (Bornem, Aalst, Erembodegem (x2), Grimbergen, Bilzen en Gent) en één in Nederland (Etten-Leur).

1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2018

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2018

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2018	31/12/2017
	12 maanden	12 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	49.883	40.793
VASTGOEDRESULTAAT	52.068	43.963
% t.o.v netto huurresultaat	104,4%	107,8%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.730	-1.246
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	50.338	42.717
Algemene kosten van de vennootschap	-4.224	-3.814
Andere operationele opbrengsten en kosten	-61	-72
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	46.053	38.830
% t.o.v netto huurresultaat	92,3%	95,2%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de inbedingsinstrumenten	-10.239	-11.107
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	35.814	27.723
Belastingen	-89	-938
EPRA RESULTAAT per aandeel	35.724 2,95	26.785 2,58
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3	769
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31.975	3.204
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.978	3.972
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.127	5.791
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-3.127	5.791
NETTO RESULTAAT per aandeel	64.575 5,34	36.548 3,52

1.4.2 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2018

□ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 33% van € 26,8 miljoen in 2017 naar € 35,7 miljoen in 2018. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,95 over 2018, een stijging van 14,3% tegenover 2017 (€ 2,58).

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2017 en 2018 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

- Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 46,1 miljoen, een stijging van 19% t.o.v. 2017.
 - Het netto huurresultaat bedraagt € 49,9 miljoen en is gestegen met 22% (of € 9,1 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2017 (€ 40,8 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2018 en 2017) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 4,1%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (1,4%) en door succes in verhuring van leegstaande units (2,6%).
 - Het vastgoedresultaat bedraagt € 52,1 miljoen en stijgt echter met € 8,1 miljoen (of 18%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk gelinkt aan de éénmalige vergoeding ontvangen in 2017 voor de oplevering van het pand verhuurd aan DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen).
 - De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn gestegen met € 0,9 miljoen over 2018 ten opzichte van 2017 als gevolg van de groei van de portefeuille wat leidt tot een stijging van het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille van € 7,2 miljoen of 19% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 38,8 miljoen in 2017 naar € 46,1 miljoen in 2018).
 - De exploitatie- of operationele marge^{23*} bedraagt 92,3% voor het volledige jaar 2018, tegenover 92,0% over 2017²⁴.
- Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 10,2 miljoen ten opzichte van € 11,1 miljoen in 2017.

Het netto negatief financieel resultaat per 31 december 2018 bedraagt € 10,2 miljoen en daalt met € 0,9 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk als gevolg van de afwikkeling van vier rentevoetindekkingen van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een totaal bedrag van € 60 miljoen eind 2017 om daaropvolgend een nieuwe dekking af te sluiten voor hetzelfde nominaal bedrag tegen marktconforme voorwaarden. Een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden in 2018 ten opzichte van 2017 zorgt voor extra financiële kosten, dit effect wordt geneutraliseerd door meer geactiveerde interestlasten in 2018 in vergelijking met 2017 naar aanleiding van een groter aantal projecten in ontwikkeling in 2018.

²³ *Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.

²⁴ Operationele marge exclusief éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation in 2017.

De gemiddelde financieringskost^{25*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt 2,6% voor het boekjaar 2018 ten opzichte van 3,2% voor het boekjaar 2017.

In het vierde kwartaal van 2018 heeft Montea haar herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen verder gezet. Deze herstructureringen zullen hun effect hebben op de resultaten van 2019 met een verdere verlaging van de verwachte gemiddelde financieringskost naar 2,4% tot gevolg.

Montea heeft op 31/12/2018 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 350 miljoen bij 7 financiële instellingen. De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2018 ingedeekt voor 90,8% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swaps en Interest Caps.

- EPRA resultaat van € 2,95 per aandeel, een stijging van 14% t.o.v. 2017.

Het EPRA resultaat over 2018 bedraagt € 35,7 miljoen, een stijging van 33% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 14% naar € 2,95 in 2018, dit rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 16%.

- Voorstel bruto dividend van € 2,26 per aandeel, een stijging van 4% t.o.v. 2017.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,26 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel van 4% in vergelijking met 2017.

- Het resultaat op de vastgoedportefeuille²⁶ bedraagt € 32,0 miljoen.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over boekjaar 2018 bedraagt € 32,0 miljoen of € 2,64 per aandeel²⁷. De waardeverandering (3% van de huidige vastgoedportefeuille) is het gevolg van een yield verlaging gelinkt aan de marktevolutie, de meerwaarde op projectontwikkelingen en de ondertekening van nieuwe huurcontracten.

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

Het resultaat op de vastgoedportefeuille is geen kas-item en heeft geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

- De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 3,1 miljoen.

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 3,1 miljoen of € 0,26 per aandeel in de loop van 2018. De negatieve impact ontstaat uit de negatieve impact van de reële waarde van de afgesloten bestaande rentevoetindekkingen als gevolg van de dalende lange termijn rentevoetverwachtingen eind 2018.

²⁵ *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.

²⁶ *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.

²⁷ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-item en hebben geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

- Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 64,6 miljoen, een stijging van € 28,0 miljoen t.o.v. 2017.

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA resultaat, het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Het netto resultaat (€ 64,6 miljoen) stijgt met € 28,0 miljoen ten opzichte van vorig jaar dankzij enerzijds een stijging van het EPRA resultaat en anderzijds de positieve variatie op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel²⁸ bedraagt € 5,34 (€ 3,52 in 2017).

²⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2018

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2018 Conso	31/12/2017 Conso
I.	VASTE ACTIVA	910.425.883	719.615.007
II.	VLOTTENDE ACTIVA	39.050.817	28.811.399
	TOTAAL ACTIVA	949.476.700	748.426.406
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	433.568.523	333.029.072
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	433.549.949	332.910.588
II.	Minderheidsbelangen	18.574	118.483
	VERPLICHTINGEN	515.908.177	415.397.334
I.	Langlopende verplichtingen	427.154.510	386.250.635
II.	Kortlopende verplichtingen	88.753.667	29.146.699
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	949.476.700	748.426.406

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2018

- Op 31/12/2018 bestaat het totaal van de activa (€ 949,5 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92% van het totaal), zonnepanelen (1% van het totaal), en ontwikkelingen (3% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (4% 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 € 433,6 miljoen en een totale schuld van € 515,9 miljoen.

Deze totale schuld (€ 515,9 miljoen) bestaat uit:

- € 350,0 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 7 financiële instellingen. Montea heeft € 355 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2018 en een niet-opgenomen capaciteit van € 5,0 miljoen;
- € 109,5 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015;
- een lopende leasingschuld van € 1,1 miljoen voor de financiering van de zonnepanelen op onze site te Aalst;
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 10,2 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen²⁹ voor een bedrag van € 45,1 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 4,4 jaar op 31 december 2018.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 2,6% in 2018 (3,2% in 2017). De interest coverage ratio^{30*} is gelijk aan 4,5x (3,5x in 2017).

²⁹ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

³⁰ *De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële opbrengsten, te delen door de netto inkomsten

De hedge ratio, die het percentage aan financiële schulden met een vaste rentevoet of aan vlottende rentevoet en vervolgens ingedekt via rentevoetindekking weergeeft, bedraagt 90,8 % per 31 december 2018.

De gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 6,8 jaar.

- De schuldratio³¹ van Montea bedraagt 51,3% eind 2018 (t.o.v. 51,9% eind 2017).

De impact van de investeringen gefinancierd met vreemd vermogen in 2018, werd ruimschoots gecompenseerd door het gerealiseerde resultaat en door de versterking van het eigen vermogen (zie 1.2.5).

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

- Op 1 januari 2019 zal de schuldratio stijgen naar ca. 53,5% door de impact van de inwerkingtreding van IFRS 16.

IFRS 16 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019 en impliceert dat leasingverplichtingen (zoals huurovereenkomsten en concessieovereenkomsten) dienen uitgedrukt te worden op de balans van de leasingnemer en dit via het opnemen van een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld.

Voor Montea zijn er, als vastgoedeigenaar en dus leasinggever, geen wijzingen voor wat betreft de waardering van de vastgoedportefeuille en zal Montea haar vastgoedportefeuille blijven waarderen aan de reële waarde conform IAS 40.

Ondanks het feit dat Montea voornamelijk leasinggever is, treedt Montea tevens op als leasingnemer voor de concessieovereenkomsten op terreinen waarvoor Montea niet de naakte eigendom aanhoudt. Voor deze concessieovereenkomsten zal Montea als leasingnemer een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld opnemen in de balans vanaf 1/01/2019, wat de impact van ca. 2,2% op de schuldratio verklaart.

Daarnaast zal de toepassing van IFRS 16 ook een impact hebben op de resultatenrekening. De terugkerende concessievergoeding zal vanaf 2019 verwerkt worden via het Financieel resultaat in plaats van via het Netto Huurresultaat.

- Financieel plan t.a.v. schuldstructuur

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

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

³¹ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

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.

Op basis van deze huidige schuldratio (51,3% per 31/12/2018) zou het investeringspotentieel ongeveer € 373 miljoen³² bedragen zonder daarbij de maximale schuldratio van 65% te overschrijden.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldratio niet meer dan 60% mag bedragen. Zodoende zou, op basis van dezelfde berekening, het investeringspotentieel ongeveer € 206 miljoen bedragen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldratio. Op basis van het huidig eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 200 miljoen, de maximale toegelaten schuldratio van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 22%.

Op basis van de huidige staat en de waardebepaling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldratio van 51,3% voldoende buffer biedt om mogelijke negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

Montea is van oordeel dat de schuldratio 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 schuldratio van ongeveer 55%. Montea zal erop toezien dat zij nooit een schuldratio van meer dan 60% zal hebben (zoals vervat in de bankconvenanten).

De schuldratio 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.

³² 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 EPRA NAV^{33*} per 31/12/2018 bedraagt € 34,63 per aandeel (€ 29,67 per aandeel per 31/12/2017). De stijging is het gevolg van het gerealiseerde EPRA resultaat deels gecompenseerd door de uitkering van het dividend, de impact van kapitaalverhogingen en de herwaardering van de portefeuille. De EPRA NNAV per aandeel bedraagt € 34,16 op 31 december 2018 (€ 29,14 per aandeel per 31/12/2017).

³³ *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, 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.

1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Nieuwe financieringen

Begin 2019 werd € 25 miljoen aan korte termijn kredietlijnen vervroegd afgelost. Een nieuw krediet (met een looptijd van 8 jaar) van € 30 miljoen werd in dezelfde periode afgesloten. Verder werd in februari 2019 een overbruggingskrediet gecontracteerd voor een totaal bedrag van € 40 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd³⁴ van de financiële schulden op vandaag bedraagt aldus 4,9 jaar.

21/02/2019

Montea kondigt onderstaande nieuwe investeringen aan voor een totaal bedrag van € 83,0 miljoen.

Verwerving van een verhuurd terrein in Born (NL). Investering van ca € 37,0 miljoen.

Het terrein, met een oppervlakte van 220.000m², is verhuurd aan Koopman Logistics Group voor een looptijd van 12,5 jaar. De ligging is excellent, aan de autosnelweg A2 en het Julianakanaal. Het terrein biedt eveneens directe toegang tot de Barge & Rail-terminal van Born voor de distributie van containers naar de havens van Antwerpen en Rotterdam. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 37,0 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), genereert een onmiddellijk netto aanvangsrendement van ongeveer 5,4% en heeft een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 120.000 m² aan hoogwaardige logistieke ruimte op een toplocatie.



Ontwikkeling van build-to-suit project voor Uneal in St Laurent de Blangy (FR). Investering van ca € 18,7 miljoen.

Na een tender in 2018, werd Montea door Unéal geselecteerd om een state-of-the-art distributiecentrum te ontwikkelen met een oppervlakte van ca 33.000 m² opslagruimte en ca 1.900 m² kantoorruimte. De bouwwerkzaamheden van dit project zullen aanvangen in het eerste kwartaal van 2019 (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden) met verwachte oplevering van het project tegen eind 2019. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 18,7 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en zal bij oplevering een verwacht netto aanvangsrendement genereren van ongeveer 6,4%.



³⁴ exclusief het gecontracteerde overbruggingskrediet

Verwerving van een terrein in Meyzieu (FR). Investering van € 3,5 miljoen.

Het terrein van ca. 28.200 m² heeft een uitstekende ligging ten oosten van Lyon en aan de autosnelweg A42. Op het terrein kan een logistiek gebouw van ca 10.000 m² ontwikkeld worden. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 3,5 miljoen. De gesprekken met kandidaat-huurders zijn volop aan de gang. Montea verwacht dit terrein binnen een periode van 2 jaar tot ontwikkeling te brengen.



Verviervoudiging van de totale oppervlakte aan zonnepanelen: 225.000 m² nieuwe zonnepanelen in België en 110.000 m² nieuwe zonnepanelen in Nederland voor een investering van ca € 23,8 miljoen

Montea zet haar ambitieuze plannen naar verduurzaming van de portefeuille verder in 2019. In België zal voor ca € 14,2 miljoen aan nieuwe zonneprojecten geïnvesteerd worden (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden). Daarnaast zullen ook in Nederland voor het eerst verschillende zonneprojecten opgestart worden voor een investeringswaarde van ca € 9,6 miljoen. Met deze nieuwe investering wordt de totale oppervlakte aan zonnepanelen in de portefeuille meer dan verviervoudigd en zal energie geproduceerd worden voor meer dan 10.000 gezinnen. De jaarlijkse inkomsten uit deze investering bedragen ongeveer € 3,2 miljoen.

21/02/2019

Aankondiging kapitaalverhoging

Montea kondigt een kapitaalverhoging aan voor een bedrag van € 160,0 miljoen binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In 2018 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

1.7 EPRA Performance measures

	Definitie	Doelstelling	31/12/2018	31/12/2017
B) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	In € x 1000:	
			35.724	26.785
C) EPRA NAV	Dit 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.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	In € x 1000:	
			443.735	344.522
D) EPRA NNAV	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	In € x 1000:	
			437.699	338.308
F) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	In € / aandeel:	
			2,95	2,58
D) EPRA NNAV	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	In € x 1000:	
			34,63	29,67
F) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	In € / aandeel:	
			1,5%	3,2%

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:

EPRA resultaat

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2018	31/12/2017
Netto resultaat (IFRS)		64.575	36.548
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-31.975	-3.204
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-3	-769
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.127	-5.791
EPRA resultaat		35.724	26.785
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		12.100.327	10.392.676
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		2,95	2,58

EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

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

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

Berekening:

EPRA NAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		433.550	332.911
NAV per aandeel (€/aandeel)		33,83	28,67
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		433.550	332.911
Uit te sluiten			
(iv)	IV. Reële waarde van financiële instrumenten	10.186	11.611
EPRA NAV		443.735	344.522
Aantal aandelen in omloop per einde periode		12.814.692	11.610.531
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		34,63	29,67

EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

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

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

Berekening:

EPRA NNNAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAV	443.735	344.522
Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.814.692	11.610.531
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	34,63	29,67
Toe te voegen:		
(i) I. Reële waarde van financiële instrumenten	-10.186	-11.611
(ii) II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	4.149	5.397
EPRA NNNAV	437.699	338.308
Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.814.692	11.610.531
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	34,16	29,14

EPRA huurleegstand

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

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

Berekening:

EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE

<i>(in EUR X 1 000)</i>	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 31/12/2018	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 31/12/2018	(A/B) EPRA Leegstandsgraad <i>(in %)</i> 31/12/2018	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 31/12/2017	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 31/12/2017	(A/B) EPRA Leegstandsgraad <i>(in %)</i> 31/12/2017
België	202	31.157	0,6%	1.525	26.760	5,7%
Frankrijk	674	9.226	7,3%	-	7.012	0,0%
Nederland	-	19.210	0,0%	-	13.974	0,0%
Totaal	876	59.593	1,5%	1.525	47.746	3,2%

1.8 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's³⁵

Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	3	769
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31.975	3.204
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	31.978	3.973

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:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Financiële resultaat	-13.366	-5.316
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	3.127	-5.791
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-10.239	-11.107

³⁵ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 1.7 EPRA Performance measures.

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:

In 2017 bedraagt de operationele marge exclusief de éénmalige vergoedingen 92,0%.

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Netto huurresultaat	49.883	40.793
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	46.053	38.830
OPERATIONELE MARGE	92,3%	95,2%

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:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Financiële resultaat	-13.366	-5.316
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-91	-240
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.127	-5.791
Intercalaire intresten	-1.491	-451
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-11.821	-11.798
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	449.223	366.615
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,6%	3,2%

Interest Coverage Ratio

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

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

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (in EUR X 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	46.053	38.830
Financiële inkomsten (+)	91	240
TOTAAL (A)	46.144	39.071
Netto interestkosten (-)	10.237	11.245
TOTAAL (B)	10.237	11.245
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,51	3,47

1.9 Vooruitzichten

1.9.1 Economische conjunctuur

Montea is zich ervan bewust dat haar activiteiten deels beïnvloed kunnen worden door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei kan immers een invloed hebben op de bezettingsgraad en op de huurinkomsten. Montea anticipeert hierop door een permanente herevaluatie van haar portefeuille, waarbij regelmatig niet-strategische panden worden gedesinvesteerd. Daarnaast focust Montea bij haar investeringen op multi-modale toplocaties, met een voorkeur voor haven- en luchthavenlocaties in België, Frankrijk en Nederland. Voor nieuwe ontwikkelingen tracht Montea tevens langlopende huurcontracten aan te gaan met bedrijven in sectoren met een hoge toegevoegde waarde. Tot slot zoekt Montea op permanente basis naar verduurzaming van haar portefeuille, bijvoorbeeld door de installatie van zonnepanelen op haar daken. Bovenstaande focus op kwaliteit leidt tot een portefeuille met sterke portefeuillegedevantals, waaronder een hoge bezettingsgraad (99%) en lange looptijd van de huurcontracten op eerste vervalddag (8 jaar).

Door de huidige positie van Montea (als ontwikkelaar en eindinvesteerder) kan zij inspelen op de groeiende appetijt voor logistiek vastgoed in haar 3 thuismarkten. Via haar brede netwerk is Montea ideaal gepositioneerd om te voldoen aan economische trends zoals e-commerce en de toenemende vraag naar verduurzaming.

1.9.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

❑ Investeringspipeline

Met de uitbouw van de teams in de 3 landen in 2018 en de opzet van verschillende partnerships zal Montea in 2019 het stevige groeiverhaal van de afgelopen jaren verder zetten.

Deze groei zal in de huidige geografische thuismarkten worden gerealiseerd o.a. door:

- een combinatie van verwerven van grondposities met het oog op het ontwikkelen van voorverhuurde build-to-suit projecten;
- sale-and-lease back transacties;
- investeringen binnen de uitgebreide GVV wetgeving;
- investeringen in hernieuwbare energiebronnen.

Montea verwacht in 2019 de portefeuille met € 177,5 miljoen (waarvan reeds 83% of € 147,5 miljoen geïdentificeerd) te doen groeien naar € 1,09 miljard.

❑ Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

De groei van de portefeuille gaat gepaard met een continue arbitrage wat resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie-indicatoren zoals bezettingsgraad (99,1% eind 2018), gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (8,5 jaar eind 2018) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (<7 jaar eind 2018). Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

Montea verwacht in 2019 de bezettingsgraad minstens boven 97,5% te houden.

Montea verwacht in 2019 de gemiddelde duurtijd van haar contracten op eerste vervalddatum boven 7,5 jaar aan te houden.

□ Financieringsstrategie

Montea heeft als doelstelling om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij getracht wordt de duurtijd van haar financieringen in overeenstemming te brengen met de duurtijd van haar huurcontracten. Wanneer zij investeert, zal zij steeds rekening houden met een beoogde schuldratio rond 55%.

Montea verwacht in 2019 de gemiddelde kost van de schulden verder te verlagen naar 2,4%.

□ EPRA resultaat per aandeel/Dividend per aandeel

Montea verwacht in 2019 een groei van 5% van het EPRA resultaat per aandeel te realiseren.

Montea verwacht in 2019 een groei van het dividend per aandeel in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel, hetzij 5%, op basis van een pay-out ratio van 80%. Dit zal voor 2019 leiden tot een bruto dividend van € 2,37 per aandeel.

1.10 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.

1.10.1 Verdere implementatie van het “Blue Label” plan

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

“Blue Label” omvat:

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

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

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



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

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

- 270.000 m² 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 5,3 MWp aan zonnepanelen geplaatst op de daken van de portefeuille in België. Deze is goed voor een productie van 4,5 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van ongeveer 1.300 gezinnen.
- 386.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan K35 (wettelijk maximum is K40).

1.10.3 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. Montea verbindt zich ertoe om haar vastgoedpatrimonium te beheren met respect voor o.a. volgende aspecten:

□ 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;
- wederinstaatstellingen 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 14 sites 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.

□ 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.

□ 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 alle sites wordt de maintenance-module gebruikt zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan worden opgevolgd.

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.

□ 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.

1.11 Verklaring met betrekking tot het 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), op 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 schuldratio 51,3% 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" 4,5 bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5 zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.

2 Toekomstgerichte verklaringen

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

3 Financiële kalender

21/05/2019	Tussentijdse resultaten 31/03/2019 (voor beurstijd)
21/05/2019	Algemene aandeelhoudersvergadering
08/08/2019	Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2019 (voor beurstijd)
06/11/2019	Tussentijdse resultaten 30/09/2019 (voor beurstijd)

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

OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea Comm. VA is een openbare geregementeerde 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. Per 31/12/2018 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.220.099 m², verspreid over 63 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP). Montea verkreeg op 5/9/2018 de EPRA BPR Gold Award.

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

Volg MONTEA via de SHAREHOLDERSBOX:



BIJLAGE 1

Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2018

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2017
		12 maanden	12 maanden
I.	Huurinkomsten	52.896	43.234
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-3.012	-2.440
	NETTO HUURRESULTAAT	49.883	40.793
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.847	5.168
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	-6.493	-5.895
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.831	3.897
	VASTGOEDRESULTAAT	52.068	43.963
IX.	Technische kosten	-6	-34
X.	Commerciële kosten	-130	-122
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.534	-1.047
XIII.	Andere vastgoedkosten	-60	-44
	VASTGOEDKOSTEN	-1.730	-1.246
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	50.338	42.717
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-4.224	-3.814
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-61	-72
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	46.053	38.830
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3	769
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31.975	3.204
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	78.031	42.803
XX.	Financiële inkomsten	91	240
XXI.	Netto interestkosten	-10.237	-11.245
XXII.	Andere financiële kosten	-92	-102
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.127	5.791
	FINANCIEEL RESULTAAT	-13.366	-5.316
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	64.665	37.486
XXV.	Vennootschapsbelasting	-89	-938
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-89	-938
	NETTO RESULTAAT	64.575	36.548
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	64.575	36.548
	Minderheidsbelangen	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.814.692	11.610.531
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	12.100.327	10.392.676
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	5,34	3,52

BIJLAGE 2

Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2018

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2017
I.	VASTE ACTIVA	910.426	719.615
A.	Goodwill	-	-
B.	Immateriële vaste activa	374	168
C.	Vastgoedbeleggingen	896.873	706.431
D.	Andere materiële vaste activa	13.149	12.877
E.	Financiële vaste activa	1	96
F.	Vorderingen financiële leasing	-	-
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	42
H.	Uitgestelde belastingen - activa	29	42
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-
II.	VLOTTENDE ACTIVA	39.051	28.811
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.377	-
B.	Financiële vlottende activa	-	-
C.	Vorderingen financiële leasing	-	-
D.	Handelsvorderingen	15.599	14.364
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13.867	8.748
F.	Kas en kasequivalenten	4.634	3.436
G.	Overlopende rekeningen	2.574	2.263
	TOTAAL ACTIVA	949.477	748.426
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	433.569	333.029
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	433.550	332.911
A.	Kapitaal	256.063	232.938
B.	Uitgiftepremies	100.891	66.641
C.	Reserves	12.020	-3.216
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	64.575	36.548
II.	Minderheidsbelangen	19	118
	VERPLICHTINGEN	515.908	415.397
I.	Langlopende verplichtingen	427.155	386.251
A.	Voorzieningen	-	-
B.	Langlopende financiële schulden	416.968	374.543
a.	Kredietinstellingen	306.431	264.072
b.	Financiële leasing	1.047	1.136
c.	Andere	109.491	109.335
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	10.186	11.707
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen	88.754	29.147
B.	Kortlopende financiële schulden	45.085	2.273
a.	Kredietinstellingen	45.000	2.000
b.	Financiële leasing	85	273
c.	Andere	-0	-
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20.142	10.894
a.	Exit taks	1.445	4.346
b.	Andere	18.697	6.547
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.707	437
F.	Overlopende rekeningen	18.819	15.542
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	949.477	748.426

BIJLAGE 3

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

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2017	232.938	66.641	-3.217	36.548	0	118	333.028
Elementen onmiddellijk erkend als EV	23.125	34.250	64	0	0	-99	57.340
Kapitaalsverhoging	24.195	34.250	0	0	0	0	58.446
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	10	0	0	0	10
Eigen aandelen	-1.070	0	0	0	0	0	-1.070
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-99	-99
Rechtzettingen	0	0	54	0	0	0	54
Subtotaal	256.063	100.891	-3.153	36.548	0	19	390.368
Dividenden	0	0	-21.375	0	0	0	-21.375
Overgedragen resultaat	0	0	36.548	-36.548	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	64.575	0	0	64.575
OP 31/12/2018	256.063	100.891	12.020	64.575	0	19	433.568

BIJLAGE 4**Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat**

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017
	12 maanden	12 maanden
Netto resultaat	64.575	36.548
Andere elementen van het globaal resultaat	10	484
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0
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
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	10	484
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	10	484
Globaal resultaat	64.585	37.032
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	64.585	37.032
Minderheidsbelangen	0	0

BIJLAGE 5

Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht (€ '000)

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017
	12 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	3.436	3.350
Netto resultaat	64.575	36.548
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	10.239	11.107
Ontvangen rente	-91	-240
Betaalde interesten op financieringen	10.330	11.347
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	89	938
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-28.567	-10.415
Afschrijvingen en waardeverminderingen	373	286
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	205	205
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	157	90
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	11	-9
Andere niet-kas elementen	-28.941	-10.701
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-31.975	-3.204
IAS 39 impact (+/-)	3.127	-5.791
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-3	-769
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-89	-938
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	46.336	38.178
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	10.143	25.620
Bewegingen in activa posten	-6.652	20.570
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	13	-3
Handelsvorderingen (korte termijn)	-1.235	-3.865
Andere kortlopende activa	-5.119	5.580
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-311	18.858
Bewegingen in passiva posten	16.795	5.050
Handelsschulden	9.929	-543
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-681	589
Andere kortlopende passiva	4.270	287
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	3.277	4.717
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	59.915	67.148
Investeringsactiviteiten	-175.075	-166.546
Acquisitie van immateriële vaste activa	-313	-79
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-174.246	-164.934
Andere materiële activa	-84	-51
Zonnepanelen	-436	-2.250
Verkoop vastgoedbeleggingen	3	769
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-175.075	-166.546
VRUJE CASHFLOW (A1+B1)	-115.160	-99.398
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	93.052	67.599
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	85.326	80.650
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-1.521	-13.097
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	9.248	46
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	36.981	46.342
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	24.195	32.656
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	34.250	34.201
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	-100	0
Uitgekeerde dividenden	-21.375	-20.999
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	10	484
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-10.239	-11.107
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	119.794	102.834
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	4.634	3.436

BIJLAGE 6**Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2018³⁶****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 2018.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Montea haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2018 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. 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 waarderen 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 m² geanalyseerd.

³⁶ Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2018 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 2018:

913.283.100 €

(Negen honderd en dertien miljoen twee honderd drie en tachtig duizend en 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 2018 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

871.187.200 €

(Acht honderd één en zeventig miljoen honderd zeven en tachtig duizend en twee 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 6,70%.

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 2018:

28.826.100 €

(Acht en twintig miljoen acht honderd zes en twintig duizend en honderd 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 2018 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

28.395.400 €

(Acht en twintig miljoen drie honderd vijf en negentig duizend en vier 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:

31/12/2018							
INVESTMENT PROPERTIES	Initial Yield	passing rent	Potential rent	BRV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium	7,65%	33.266.671 €	33.534.226 €	31.222.870 €	434.909.700 €	424.213.600 €	396.251.300 €
The Netherlands	5,85%	19.288.926 €	19.288.926 €	19.209.957 €	329.495.800 €	307.940.000 €	307.940.000 €
France	5,81%	8.649.349 €	9.588.329 €	9.725.945 €	148.877.600 €	139.033.600 €	139.033.600 €
TOTAL	6,70%	61.204.947 €	62.411.472 €	59.658.772 €	913.283.100 €	871.187.200 €	843.224.900 €

UNDER DEVELOPMENT	Initial Yield	passing rent	Potential rent	BRV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium					30.030.000 €	9.785.400 €	9.118.200 €
The Netherlands					18.796.100 €	18.610.000 €	18.610.000 €
France					0 €	0 €	0 €
					28.826.100 €	28.395.400 €	27.728.200 €

TOTAL PORTFOLIO	Initial Yield	passing rent	Potential rent	BRV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium					444.939.700 €	433.999.000 €	405.369.500 €
The Netherlands					348.291.900 €	326.550.000 €	326.550.000 €
France					148.877.600 €	139.033.600 €	139.033.600 €
					942.109.200 €	899.582.600 €	870.953.100 €

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 22 januari 2019.



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

BIJLAGE 7**Verklaring 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.