

Persbericht

Tussentijdse verklaring

Van de statutaire zaakvoerder
met betrekking tot de periode van
01/01/2019 t/m 31/03/2019

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 21/05/2019 – 7u30



- ✓ EPRA resultaat van € 10,8 miljoen over Q1 2019 (+ 53% t.o.v. Q1 2018)
- ✓ EPRA resultaat per aandeel van € 0,79¹ (+ 30% t.o.v. Q1 2018)
- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 132,4 miljoen of 15% t.o.v. eind 2018
- ✓ Sterke portefeuillegedamentals met een bezettingsgraad van 99,1% en gemiddelde looptijd van de huurcontracten op eerste vervaldag van 8,3 jaar (exclusief looptijd certificaten zonnepanelen)
- ✓ Schuldratio van 39,7% eind Q1 2019
- ✓ EPRA NAV per aandeel van € 40,6 (+ 17% t.o.v. Q4 2018)
- ✓ Bruto dividend van € 2,26 per aandeel – Mogelijkheid tot keuzedividend
 - Uitgifteprijs van € 72,772 per nieuw aandeel (discount van 6,58% t.o.v. de slotkoers van € 77,90 op 17 mei 2019)
 - 46 coupons nr. 21 (onthecht op 21 februari 2019) geven recht op 1 nieuw aandeel

Vooruitzichten 2019:

- ✓ Groei van het EPRA resultaat per aandeel met minimaal 5%
- ✓ Groei van het dividend per aandeel in lijn met de groei van EPRA resultaat per aandeel, hetzij minimaal 5%, op basis van een pay-out ratio van 80%
- ✓ Vastgoedportefeuille groeit richting € 1,1 miljard
- ✓ Bezettingsgraad blijft boven 97,5%. Gemiddelde looptijd huurcontracten op eerste vervaldag van meer dan 7,5 jaar
- ✓ Verdere verlaging van de gemiddelde kost van de schuld naar 2,4% bij een indekkingsgraad van > 90%

¹ De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen is het laagste in het eerste kwartaal en zal toenemen naar jaareinde toe.

Samenvatting

1. Het EPRA resultaat van Montea bedraagt € 10,8 miljoen voor de eerste 3 maanden van 2019, een stijging met 53% t.o.v. dezelfde periode van 2018 (€ 7,1 miljoen). Het EPRA resultaat per aandeel over Q1 2019 bedraagt € 0,79 en stijgt met 30% tegenover 2018 (€ 0,61), rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 17%².

Het netto huurresultaat stijgt met 41% (van € 11,1 miljoen voor Q1 2018 naar € 15,7 miljoen voor Q1 2019) hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden en de oplevering van ontwikkelingen, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren.

2. Het netto resultaat (IFRS) bedraagt € 25,7 miljoen mede gedreven door een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 22,2 miljoen. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel bedraagt € 1,89 ten opzichte van € 0,86 per aandeel eind Q1 2018.

3. Een additioneel portefeuillevolume van € 132,4 miljoen (incl. stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille met € 22,2 miljoen) werd gerealiseerd tijdens de eerste 3 maanden van 2019 waardoor de reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt met 15% (€ 911,8 miljoen eind 2018 -> € 1,044 miljard eind Q1 2019).

4. De bezettingsgraad bedraagt 99,1% op 31 maart 2019 en is stabiel gebleven t.o.v. eind 2018. De gemiddelde resterende looptijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 8,3 jaar.

5. De schuldratio bedraagt 39,7% op het einde van het eerste kwartaal van 2019 ten opzichte van 51,3% eind 2018.

6. De EPRA NAV per aandeel bedraagt € 40,6 op 31 maart 2019 tegenover € 34,6 eind 2018. De IFRS NAV per aandeel bedraagt € 39,4 op 31 maart 2019 ten opzichte van € 33,8 eind 2018.

7. Bruto dividend van € 2,26 per aandeel voor het boekjaar 2018 – Mogelijkheid tot het keuzedividend

De statutaire zaakvoerder van Montea heeft, onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een bruto dividend van € 2,26 per aandeel (coupon nr. 21) door de jaarvergadering van Montea op 21 mei 2019, besloten om in dit kader de aandeelhouders van Montea, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van Montea, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. De nieuwe aandelen zullen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019 (met coupon nr. 22 aangehecht).

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 72,772 per aandeel, een korting van 4,11% t.o.v. de 30-daags gemiddelde beurskoers van Montea voorafgaand aan 20 mei 2019. Gebaseerd op de slotkoers van 17 mei 2019 van € 77,90 bedraagt de korting 6,58%.

46 coupons nr. 21 (onthecht op 21 februari 2019) geven recht op 1 nieuw aandeel.

² De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen is het laagste in het eerste kwartaal en zal toenemen naar jaareinde toe.

8. Rekening houdend met de resultaten van het eerste kwartaal in 2019 heeft Montea de volgende vooruitzichten:

- ❑ Groei van het EPRA resultaat per aandeel met minimaal 5%
- ❑ Groei van het dividend per aandeel in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel naar 2,37€/aandeel, hetzij minimaal 5%, op basis van een pay-out ratio van 80%
- ❑ Vastgoedportefeuille groeit naar € 1,1 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%, bij een indekkingsgraad van > 90%

Inhoudsopgave

1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2019
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/03/2019
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2019
- 1.5. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.6. Transacties tussen verbonden partijen

2 EPRA Performance measures

3 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's

4 Vooruitzichten

5 Financiële kalender

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

	BE	FR	NL	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2018
				3 maanden	12 maanden	3 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites	32	15	17	64	63	56
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ² 617.478	155.990	267.006	1.040.474	1.028.383	892.460
Kantoren	M ² 54.970	14.084	26.763	95.816	95.548	82.096
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M ² 6.512	0	156.498	163.010	96.168	0
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M² 678.960	170.074	450.266	1.299.301	1.220.099	974.556
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in portefeuille	M ² 136.907	10.000	0	146.907	199.469	168.652
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in onderzoek	M ² 0	0	0	0	220.000	
Ontwikkelpotentieel (m ²) - in optie	M ² 79.137	116.102	376.692	571.931	550.419	
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M² 216.044	126.102	376.692	718.838	969.888	168.652
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (2)	KE 493.369	138.241	363.150	994.760	870.423	667.635
Investeringswaarde (3)	KE 505.793	148.017	388.570	1.042.381	912.499	698.318
Bezettingsgraad (4)	% 98,8%	98,2%	100,0%	99,1%	99,1%	96,4%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde	KE 12.192	0	94	12.286	13.016	14.107
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (1)	KE 10.372	0	26.856	37.228	28.395	67.578
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	KE			15.653	49.883	11.133
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	KE			13.993	46.053	9.370
Operationele marge (5)*	%			89,4%	92,3%	84,2%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	KE			-2.918	-10.239	-2.152
EPRA resultaat (7)*	KE			10.772	35.724	7.059
Gewogen gemiddeld aantal aandelen				13.637.364	12.100.327	11.610.531
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€			0,79	2,95	0,61
Resultaat op de portefeuille (9)*	KE			22.155	31.978	1.619
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	KE			-7.219	-3.127	1.361
Netto resultaat (IFRS)	KE			25.708	64.575	10.038
Netto resultaat per aandeel	€			1,89	5,34	0,86
Geconsolideerde balans						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	KE			617.672	433.550	344.302
EPRA NAV (12)*	KE			635.076	443.735	354.552
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	KE			434.768	486.902	405.903
Balans totaal	KE			1.094.818	949.477	778.324
Schuldratio (13)	%			39,7%	51,3%	52,2%
IFRS NAV per aandeel	€			39,44	33,83	29,65
EPRA NAV per aandeel (14)*	€			40,55	34,63	30,54
EPRA NNAV per aandeel (15)*	€			39,68	34,16	30,09
Beurskoers (16)	€			73,60	59,80	43,00
Premie	%			86,6%	76,8%	45,0%

- (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 3.
- (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 7.
- (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 2.
- (8) *EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 2.
- (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 3.
- (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 2.
- (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 2.
- (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 2.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2019

1.2.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 99,1%

Op 31/03/2019 bedraagt de bezettingsgraad 99,1%, stabiel tegenover eind 2018. Bovendien werd reeds ca 70% van de huurcontracten die op eerste vervalddag komen in 2019 verlengd.

De huidige leegstand bevindt zich in Milmort (BE) waar 1 van 4 units te huur staat en te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick en Facilt'Air.

1.2.2 Investeringsactiviteit

Een totaal investeringsvolume van € 47,3 miljoen werd gerealiseerd in de loop van het eerste kwartaal 2019. Alle investeringen werden gerealiseerd aan een investeringswaarde in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Montea realiseert op deze investeringen een netto aanvangsrendement van 5,7% inclusief grondreserve. Exclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement van deze investeringen 6,7%.

21/02/2019

Montea verwerft een verhuurd terrein in Born (NL)³

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 heeft een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 120.000 m² aan hoogwaardige logistieke ruimte op een toplocatie.



31/03/2019

Verwerving van een distributiecentrum in Oss (NL)⁴

Montea heeft een distributiecentrum gekocht in Oss, uniek gelegen met aansluiting naar de autosnelwegen A50/A59. Het distributiecentrum werd in eind 2018 opgeleverd, heeft een oppervlakte van ca 16.500 m². Het pand is verhuurd aan Expeditie & Transportbedrijf Dollevoet. De totale investeringswaarde is in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige.



³ Zie persmededeling van 21/02/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴ Zie persmededeling van 4/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit

In de loop van 2019 verwacht Montea een oppervlakte van ca 75.000 m² aan voorverhuurde projecten op te leveren voor een totaal investeringsbedrag van € 59,3 miljoen (exclusief de geplande investeringen voor zonnepanelen) aan een netto aanvangsrendement van 6,6%. Het betreft volgende panden:

- Waddinxveen, Nederland: verhuurd aan Isero voor een vaste looptijd van 10 jaar
- Heerlen, Nederland: verhuurd aan Doc Morris voor een vaste looptijd van 15 jaar
- St-Laurent de Blangy, Frankrijk: verhuurd aan Unéal voor een vaste looptijd van 20 jaar

Volgende projecten werden opgestart in het eerste kwartaal van 2019:

21/02/2019

Start ontwikkeling voor Unéal in St Laurent de Blangy (FR) ⁵

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 zijn aangevangen in het eerste kwartaal van 2019 met verwachte oplevering eind 2019. Unéal tekende een huurcontract voor een looptijd van 20 jaar.



21/02/2019

Verviepvoudiging van de totale oppervlakte aan zonnepanelen (BE & NL) ⁶

Montea zet haar ambitieuze plannen naar verduurzaming van de portefeuille verder in 2019. In België zal voor ca EUR 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 EUR 9,6 miljoen. Met deze nieuwe investering wordt de totale oppervlakte aan zonnepanelen in de portefeuille meer dan verviepvoudigd en zal energie geproduceerd worden voor meer dan 10.000 gezinnen. De jaarlijkse inkomsten uit deze investering bedragen ongeveer EUR 3,2 miljoen.



1.2.4 Desinvesteringsactiviteit

Maart 2019

Desinvestering van gebouw in Bondoufle (FR)

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 3.908 m² in Bondoufle. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van ca € 3,0 miljoen. Het verkoopbedrag bedroeg € 0,3 miljoen meer dan de reële waarde van de site zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige per 31/12/2018.



⁵ Zie persmededeling van 21/02/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Zie persmededeling van 21/02/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.5 Verdere versterking van de financieringsstructuur

- Versterking eigen vermogen

1/03/2019

Definitieve resultaten van het openbaar aanbod tot inschrijving op de kapitaalverhoging⁷

Montea lanceerde op 22 februari 2019 een openbaar aanbod in België tot inschrijving op 2.847.708 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrechten voor een maximaal bedrag van € 160.041.189,60.

De uitgifteprijs werd vastgesteld op € 56,20 per nieuw aandeel en 9 onherleidbare toewijzingsrechten gaven recht om in te schrijven op 2 nieuwe aandelen.

Inschrijving op 86,91% van de nieuwe aandelen (2.475.072 aandelen) door de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten en Inschrijving op de overige 372.636 nieuwe aandelen door uitoefening van scrips.

De netto-opbrengst (na aftrek van bepaalde kosten) die toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten, bedroeg € 0,48 per coupon nr. 20.

Het aantal aandelen Montea in omloop stijgt van 12.814.692 naar 15.662.400.

⁷ Zie persmededeling van 1/03/2019 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 over 2018 zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,26 bruto per aandeel (€ 1,582 netto per aandeel), gebaseerd op een uitkeringspercentage⁸ 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	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2018
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	0,79	2,95	0,61
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	1,62	2,64	0,14
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,53	-0,26	0,12
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	1,89	5,34	0,86
EPRA resultaat per aandeel (2)	0,69	2,79	0,61
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		81%	
Bruto dividend per aandeel		2,26	
Netto dividend per aandeel		1,58	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13.637.364	12.100.327	11.610.531
Aantal aandelen in omloop per periode einde	15.662.400	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.

⁸ 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 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

De Nederlandse regering had 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 zal de gesprekken op korte termijn terug 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.

1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/03/2019

De reële waarde van de totale vastgoedpatrimonium van Montea conform IAS 40 bedraagt € 1.044,3 miljoen op 31 maart 2019⁹, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 994,8 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 37,2 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 12,3 miljoen).

	Totaal 31/03/2019	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2018	Totaal 31/03/2018
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)						
Aantal sites	64	32	15	17	63	56
Oppervlakte opslag (m ²)	1.040.474	617.478	155.990	267.006	1.028.383	892.460
Oppervlakte kantoren (m ²)	95.816	54.970	14.084	26.763	95.548	82.096
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m ²) (1)	163.010	6.512	0	156.498	96.168	0
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	1.299.301	678.960	170.074	450.266	1.220.099	974.556
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	146.907	136.907	10.000	0	199.469	168.652
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	0	0	0	0	220.000	
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	571.931	79.137	116.102	376.692	550.419	
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel (2)	718.838	216.044	126.102	376.692	969.888	168.652
Reële waarde (K EUR)	994.760	493.369	138.241	363.150	870.423	667.635
Investeringswaarde (K EUR)	1.042.381	505.793	148.017	388.570	912.499	698.318
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	64.473	33.396	8.834	22.243	61.205	48.544
Bruto rendement (%)	6,48%	6,77%	6,39%	6,12%	7,03%	7,27%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	6,55%	6,84%	6,59%	6,12%	7,13%	7,54%
Niet verhuurde delen (m ²)	11.240	8.218	3.022	0	10.516	41.357
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (3)	635	363	272	0	876	1.791
Bezettingsgraad	99,1%	98,8%	98,2%	100,0%	99,1%	96,4%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (4)						
Reële waarde (K EUR)	12.286	12.192	0	94	13.016	14.107
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (K EUR)	37.228	10.372	0	26.856	28.395	67.578

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop en het gebruiksrecht van € 51,9 miljoen, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

(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) Hoewel de verhuurde terreinen een toekomstig ontwikkelingspotentieel (240.000 m² op 31/03/2019) bieden, werden deze niet mee opgenomen in de totale oppervlakte ontwikkelingspotentieel.

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

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

⁹ Zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige JLL.

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.299.301 m², verspreid over 64 sites waarvan 32 in België, 15 in Frankrijk en 17 in Nederland.
- Montea beschikt over een totale landbank van 1.472.380 m², waarvan 753.542 m² verhuurd terrein in portefeuille, 146.907 m² niet verhuurd terrein in portefeuille en 571.931 m² terrein onder optie, wat in totaal mogelijk een ontwikkelingspotentieel geeft van ongeveer 736.000 m², een groei tegenover de huidige waarde van de portefeuille van meer dan 50%.
- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 6,6% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,1% op 31/12/2018¹⁰. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 6,5%.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 64,5 miljoen, een stijging van 33% ten opzichte van 31/03/2018, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,1% per 31/03/2019 en is stabiel gebleven t.o.v. eind december 2018. De leegstand bevindt zich in Frankrijk, op de site in Le Mesnil-Amélot voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit’Air, en op de site in Milmort (België) waar één van de vier verhuurbare units leeg staat.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 37,2 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 € 12,3 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).

¹⁰ Op 31/12/2018 werd in de reële waarde van de vastgoedportefeuille – gebouwen geen rekening gehouden met het gebruiksrecht van de concessiegronden (IFRS 16) terwijl de concessievergoedingen wel opgenomen werden in de contractuele jaarlijkse huurinkomsten wat de daling van het bruto rendement verklaart.

1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten van 31 maart 2019

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 31 maart 2019

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/03/2019 3 maanden	31/03/2018 3 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	15.653	11.133
VASTGOEDRESULTAAT	15.797	11.078
% t.o.v netto huurresultaat	100,9%	99,5%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-421	-425
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.376	10.653
Algemene kosten van de vennootschap	-1.367	-1.265
Andere operationele opbrengsten en kosten	-16	-18
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.993	9.370
% t.o.v netto huurresultaat	89,4%	84,2%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2.918	-2.152
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.075	7.218
Belastingen	-303	-160
EPRA RESULTAAT	10.772	7.059
<i>per aandeel</i>	0,79	0,61
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	305	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.849	1.619
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	22.155	1.619
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.219	1.361
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-7.219	1.361
NETTO RESULTAAT	25.708	10.038
<i>per aandeel</i>	1,89	0,86

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 53% van € 7,1 miljoen in Q1 2018 naar € 10,8 miljoen in Q1 2019. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 0,79 voor de eerste 3 maanden van 2019, een stijging van 30% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 0,61) rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 17%¹¹.

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2018 en 2019 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 € 14,0 miljoen in het eerste kwartaal van 2019, een stijging van 49% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 9,4 miljoen).

- Het netto huurresultaat bedraagt € 15,7 miljoen in het eerste kwartaal van 2019 en is gestegen met 41% (of € 4,5 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2018 (€ 11,1 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen 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) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 5,2%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (1,9%) en door succes in verhuring van leegstaande units (3,3%).
- Het vastgoedresultaat bedraagt € 15,8 miljoen en stijgt met € 4,7 miljoen (of 43%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk gelinkt aan de stijging van het netto huurresultaat (€ 4,5 miljoen) en de in 2018 aangelegde provisie voor leegstandsheffing met betrekking tot Bornem Vastgoed, dochtervennootschap van Montea Comm V.A., waartegen beroep werd ingediend. Inmiddels werd dit ontwikkelingsproject (verhuurd aan Edialux) opgeleverd waardoor Bornem Vastgoed van de leegstandslijst werd geschrapt.
- De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn in de eerste 3 maanden van 2019 stabiel gebleven ten opzichte van dezelfde periode in 2018 ondanks de groei van de portefeuille. Het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille voor de eerste 3 maanden van 2019 bedraagt € 14,0 miljoen tegenover € 9,4 miljoen in dezelfde periode vorig jaar.
- De exploitatie- of operationele marge^{12*} bedraagt 89,4% voor de eerste 3 maanden van 2019, tegenover 84,2% voor dezelfde periode vorig jaar.

□ Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 2,9 miljoen voor het eerste kwartaal van 2019 ten opzichte van € 2,2 miljoen voor het eerste kwartaal van 2018.

Het netto negatief financieel resultaat per 31 maart 2019 bedraagt € 2,9 miljoen en stijgt met € 0,7 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk ten gevolge van een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en de impact van de opgenomen leasingverplichting met betrekking tot concessiegronden (€ 0,5 miljoen), die conform IFRS 16 vanaf 1 januari 2019 verwerkt worden via het Financieel resultaat in plaats van via het Netto Huurresultaat.

¹¹ De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen is het laagste in het eerste kwartaal en zal toenemen naar jaareinde toe.

¹² *Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.

De gemiddelde financieringskost^{13*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 2,3% voor 2019 ten opzichte van 2,8% voor dezelfde periode in 2018. De daling van de gemiddelde financieringskost is het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

- EPRA resultaat van € 0,79 per aandeel, een stijging van 30% t.o.v. Q1 2018.

Het EPRA resultaat over de eerste 3 maanden van 2019 bedraagt € 10,8 miljoen, een stijging van 53% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 30% naar € 0,79 in Q1 2019, waarbij rekening gehouden wordt met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 17%.¹⁴

- Het resultaat op de vastgoedportefeuille¹⁵ bedraagt € 22,2 miljoen voor Q1 2019

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 3 maanden van 2019 bedraagt € 22,2 miljoen of € 1,62 per aandeel¹⁶. Per land kan dit resultaat als volgt worden opgesplitst: + € 12,4 miljoen in België, + € 2,2 miljoen in Frankrijk (inclusief resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen) en + € 7,6 miljoen in Nederland. De waardeverhoging (2,1% van de huidige vastgoedportefeuille) is voornamelijk het gevolg van een verdere yield verlaging gelinkt aan de aanhoudende interesse in logistiek vastgoed bij investeerders.

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 € 7,2 miljoen.

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 7,2 miljoen of € 0,53 per aandeel eind Q1 2019. De negatieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingen per eind maart 2019 als gevolg van de dalende lange termijn rentevoetverwachtingen in 2019.

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 € 25,7 miljoen, een stijging van € 15,7 miljoen t.o.v. Q1 2018.

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 in het eerste kwartaal van 2019 (€ 25,7 miljoen) stijgt met € 15,7 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar dankzij enerzijds een stijging van het EPRA resultaat en anderzijds de positieve variatie op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen deels gecompenseerd door de negatieve variatie op de reële waarde van de financiële instrumenten.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel¹⁷ bedraagt € 1,89 (€ 0,86 eind Q1 2018).

¹³ *Deze financiële kost is een geproratieerd gemiddelde en wordt berekend op basis van de totale financiële kost over de periode t.o.v. de gemiddelde financiële schuldenlast over de afgelopen 12 maanden, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten die geen werkelijke financieringskost van de vennootschap is.

¹⁴ De impact van de kapitaalverhoging in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen is het laagste in het eerste kwartaal en zal toenemen naar jaareinde toe.

¹⁵ *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.

¹⁶ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

¹⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans voor Q1 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/03/2019 Conso	31/12/2018 Conso	31/03/2018 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.045.307.234	910.425.883	750.778.069
II.	VLOTTENDE ACTIVA	49.510.443	39.050.817	27.545.601
	TOTAAL ACTIVA	1.094.817.677	949.476.700	778.323.670
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	617.690.835	433.568.523	344.420.610
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	617.672.261	433.549.949	344.302.127
II.	Minderheidsbelangen	18.574	18.574	118.483
	VERPLICHTINGEN	477.126.842	515.908.177	433.903.060
I.	Langlopende verplichtingen	408.124.199	427.154.510	397.416.500
II.	Kortlopende verplichtingen	69.002.643	88.753.667	36.486.560
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.094.817.677	949.476.700	778.323.670

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans voor Q1 2019

- Op 31/03/2019 bestaat het totaal van de activa (€ 1.094,8 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (91% van het totaal), zonnepanelen (1% van het totaal), en ontwikkelingen (3% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (5% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 617,7 miljoen en een totale schuld van € 477,1 miljoen.

Deze totale schuld (€ 477,1 miljoen) bestaat uit:

- € 247,1 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 7 financiële instellingen. Montea heeft € 338,3 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 maart 2019 en een niet-opgenomen capaciteit van € 91,2 miljoen;
- € 109,5 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015;
- een lopende leasingschuld van € 48,8 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 17,4 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen¹⁸ voor een bedrag van € 54,3 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 4,8 jaar op 31 maart 2019. De gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 7,5 jaar eind maart 2019.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,3% in de eerste 3 maanden van 2019 (2,8% in dezelfde periode vorig jaar). De daling van de gemiddelde financieringskost is het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

¹⁸ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

- De schuldratio¹⁹ van Montea bedraagt 39,7% eind Q1 2019 (t.o.v. 51,3% eind 2018).

De impact van de investeringen gefinancierd met vreemd vermogen in 2019 en de impact van de inwerkingtreding van IFRS 16 per 1 januari 2019 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.

- De EPRA NAV^{20*} per 31/03/2019 bedraagt € 40,55 per aandeel (€ 34,63 per aandeel per 31/12/2018). De stijging is voornamelijk het gevolg van het gerealiseerde EPRA resultaat, de impact van kapitaalverhoging en de herwaardering van de portefeuille in 2019. De EPRA NNAV per aandeel bedraagt € 39,68 op 31 maart 2019 (€ 34,16 per aandeel per 31/12/2018).

¹⁹ berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

²⁰ *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

1/04/2019

Verwerving van een ontwikkelingsterrein bij Schiphol Airport (NL)²¹

Montea heeft een koopovereenkomst gesloten voor een terrein van ca. 21.500 m², vlakbij de A5 en A9 op Schiphol Logistics Park (totaal 50 hectare groot). Hier kan een nieuw distributiecentrum worden gerealiseerd van ca. 10.600 m². De commerciële gesprekken met kandidaat-huurders zijn volop aan de gang. Zodra een huurovereenkomst wordt ondertekend wordt met de bouw gestart. Schiphol Logistics Park is een ontwikkeling van regionale gebiedsontwikkelaar SADC, Schiphol Real Estate en KLM.



17/04/2019

Montea verwerft een ontwikkelingsterrein in Meyzieu (FR)²²

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. De gesprekken met kandidaat-huurders zijn volop aan de gang. Montea verwacht dit terrein binnen een periode van 2 jaar tot ontwikkeling te brengen.



20/05/2019

Voorwaarden betreffende het keuzedividend – € 2,26 per aandeel voor 1/1/2018 – 31/12/2018

Op 20 mei 2019 heeft de statutaire zaakvoerder van Montea, in het kader van het toegestaan kapitaal, onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van het bruto dividend op de algemene vergadering van Montea op 21 mei 2019, besloten om in dit kader de aandeelhouders van Montea, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van Montea. Dit zal gebeuren door de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid voor een combinatie van beide voorgaande opties). De nieuwe aandelen zullen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019 (met coupon nr. 22 aangehecht). Het bruto dividend van € 2,26 per aandeel wordt vertegenwoordigd door coupon nr.21 waartoe 12.814.692²³ aandelen gerechtigd zijn.

Op 14 mei 2019 keurde de FSMA de statutenwijziging die zal gepaard gaan met deze kapitaalverhoging goed.

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens Montea in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbetert het eigen vermogen van Montea en derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad.

De verbetering van het eigen vermogen en de schuldgraad biedt Montea de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt verder (à rato van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van Montea) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

²¹ Zie persmededeling van 4/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

²² Zie persmededeling van 21/02/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

²³ Dit zijn de 12.814.692 aandelen van de Vennootschap die bestonden op 31 december 2018, met dien verstande dat de dividendrechten verbonden aan de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit persbericht, bij besluit van de raad van bestuur werden geschorst. De 2.847.708 nieuwe aandelen die Montea uitgaf op 5 maart 2019 delen niet in het resultaat van het boekjaar 2018.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

De aandeelhouders hebben aldus de keuze tussen:

○ **De inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van Montea in ruil voor nieuwe aandelen:**

Op één nieuw aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van 46 coupons nr. 21 (elk ten bedrage van het netto dividend van € 1,582 per coupon) die aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen.

Dit komt globaal neer op een uitgifteprijs van € 72,772 per nieuw aandeel (zijnde 46 coupons nr. 21 x € 1,582).

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen werd berekend als de 30-daags gemiddelde beurskoers van de Vennootschap voorafgaand aan 20 mei 2019, verminderd met een korting van 4,11%. Het bruto dividend over boekjaar 2018, vertegenwoordigd door coupon nr. 21, werd niet in mindering gebracht van de gehanteerde 30-daags gemiddelde beurskoers aangezien deze reeds onthecht op 21 februari 2019 werd. De gehanteerde 30-daags gemiddelde beurskoers is die voorafgaand aan 20 mei 2019, zijnde de datum van de beslissing van de statutaire zaakvoerder over de uitgifteprijs van de aandelen in het kader van de inbreng in natura, die € 75,89 bedraagt.

Deze uitgifteprijs van EUR 72,772 impliceert een korting van € 5,128 (of 6,58%) ten opzichte van de beurskoers van het aandeel op 17 mei 2019.

Het voorgestelde bruto-dividend voor het jaar 2018, zoals het naar verwachting zal worden vastgesteld op de algemene vergadering van 20 mei 2019, bedraagt € 2,26 per aandeel vertegenwoordigd door coupon nr.21 waartoe 12.814.692²⁴ aandelen gerechtigd zijn.

○ **Uitbetaling van het dividend in cash:**

Coupon nr. 21 geeft recht op een dividend van € 2,26 bruto, wat neerkomt op € 1,582 netto dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing²⁵.

○ **Een combinatie van beide voorgaande opties:**

Een mix tussen een inbreng in natura van dividendrechten tegen de uitgifte van nieuwe aandelen en een uitbetaling van het dividend in cash.

De aandeelhouders die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de keuzeperiode (vanaf 29 mei 2019 tot en met 12 juni 2019) te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft; en
- de financiële instelling bij wie zij hun effectenrekening aanhouden, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

Aandeelhouders die hun keuze niet kenbaar hebben gemaakt aan het einde van deze keuzeperiode zullen hun dividend automatisch en uitsluitend in cash uitbetaald krijgen. In het Informatiememorandum dat vanaf 28 mei 2019 (na sluiting van de beurs) op de website (onder de rubriek: Investor relations) van Montea beschikbaar zal zijn, is alle verdere informatie opgenomen.

²⁴ Dit zijn de 12.814.692 aandelen van de Vennootschap die bestonden op 31 december 2018, met dien verstande dat de dividendrechten verbonden aan de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit persbericht, bij besluit van de raad van bestuur werden geschorst. De 2.847.708 nieuwe aandelen die Montea uitgaf op 5 maart 2019 delen niet in het resultaat van het boekjaar 2018.

²⁵ Voor de fiscale behandeling van de dividenden van de Vennootschap wordt verwezen naar het Informatiememorandum, waarin, louter ter informatieve titel, enige toelichting wordt verschaft bij deze fiscale behandeling

Op 14 juni 2019 zal dan de effectieve dividenduitkering plaatsvinden, in functie van de keuze van de aandeelhouders, onder de vorm van (i) de uitgifte van nieuwe aandelen in ruil voor de inbreng van netto-dividendrechten, (ii) de uitbetaling van het dividend in cash of (iii) een combinatie van beide voorgaande betalingsmodaliteiten. Montea zal een aanvraag richten aan Euronext Brussel en Euronext Parijs voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 22 aangehecht, zo spoedig mogelijk vanaf de datum van de uitgifte (13 juni 2019) zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Paris.

De financiële dienst wordt verleend door Euroclear Belgium.

Hieronder vindt u de agenda aangaande het keuzedividend:

Vrijdag 22/02/2019	Ex-date dividend 2018
Maandag 25/02/2019	Record date dividend 2018
Maandag 20/05/2019	Raad van bestuur van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van de Vennootschap
Dinsdag 21/05/2019	Publicatie Q1 2019 resultaten
Dinsdag 21/05/2019	Gewone algemene vergadering
Dinsdag 28/05/2019 (na beurs)	Publicatie Informatiememorandum keuzedividend
Woensdag 29/05/2019 t.e.m. woensdag 12/06/2019	Keuzeperiode voor de aandeelhouder
Donderdag 13/06/2019 (voor beurs)	Bekendmaking van de resultaten van het keuzedividend
Donderdag 13/06/2019	(Verwachte) verhandeling nieuwe aandelen op Euronext Brussels en Euronext Paris
Vrijdag 14/06/2019	Betaalbaarstelling van het keuzedividend

VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, §1 van de GVV Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

Conform artikel 37, §1 van de GVV Wet wordt hierbij meegedeeld dat de volgende door voormeld artikel 37, §1 geviseerde personen als tegenpartij bij de geplande verrichting optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

- Montea Management NV, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap;
- Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Jo De Wolf, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

De geplande verrichting is in het belang van de Vennootschap, en kadert binnen de normale koers van de ondernemingsstrategie van de Vennootschap.

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als de 30-daags gemiddelde beurskoers van de Vennootschap. Vervolgens wordt een korting toegepast en wordt de uitkomst van dit bedrag afgerond tot twee decimalen na de komma. De geplande verrichting zal met andere woorden onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd, zoals voorgeschreven door artikel 37, § 3 van de GVV Wet.

1.6 Transacties tussen verbonden partijen

In 2019 waren er geen transacties tussen verbonden partijen, met uitzondering van deze aan marktconforme voorwaarden en zoals gebruikelijk bij de uitoefening van Montea's activiteiten.

2 EPRA Performance measures

	Definitie	Doelstelling	31/03/2019	31/03/2018
A) 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:	
			10.772	7.059
			In € / aandeel:	
			0,79	0,61
B) 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:	
			635.076	354.552
			In € / aandeel:	
			40,55	30,54
C) 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:	
			621.518	349.385
			In € / aandeel:	
			39,68	30,09
E) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	1,0%	3,7%

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:

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/03/2019	31/03/2018
Netto resultaat (IFRS)		25.708	10.038
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-21.849	-1.619
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-305	-
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.219	-1.361
EPRA resultaat		10.772	7.059
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		13.637.364	11.610.531
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		0,79	0,61

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:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2019	31/03/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	617.672	344.302
NAV per aandeel (€/aandeel)	39,44	29,65
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	617.672	344.302
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	17.404	10.250
EPRA NAV	635.076	354.552
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.662.400	11.610.531
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	40,55	30,54

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:

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/03/2019	31/03/2018
EPRA NAV		635.076	354.552
Aantal aandelen in omloop per einde periode		15.662.400	11.610.531
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		40,55	30,54
Toe te voegen:			
(i)	I. Reële waarde van financiële instrumenten	-17.404	-10.250
(ii)	II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	3.846	5.083
EPRA NNNAV		621.518	349.385
Aantal aandelen in omloop per einde periode		15.662.400	11.610.531
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)		39,68	30,09

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:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	Leegstandsgraad
	31/03/2019	31/03/2019	<i>(in %)</i> 31/03/2019	31/12/2018	31/12/2018	<i>(in %)</i> 31/12/2018
België	363	31.582	1,2%	202	31.157	0,6%
Frankrijk	272	9.047	3,0%	674	9.226	7,3%
Nederland	-	22.174	0,0%	-	19.210	0,0%
Totaal	635	62.804	1,0%	876	59.593	1,5%

3 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁶

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>	31/03/2019	31/03/2018
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	305	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.849	1.619
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	22.155	1.619

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2019	31/03/2018
Financiële resultaat	-10.137	-791
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	7.219	-1.361
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-2.918	-2.152

²⁶ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 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:

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2019	31/03/2018
Netto huurresultaat	15.653	11.133
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	13.993	9.370
OPERATIONELE MARGE	89,4%	84,2%

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>	31/03/2019	31/03/2018
Financiële resultaat	-10.137	-791
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-36	-15
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7.219	-1.361
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	538	-
Intercalaire intresten	-192	-554
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-2.608	-2.721
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	456.439	386.027
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,3%	2,8%

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)	31/03/2019	31/03/2018
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	13.993	9.370
Financiële inkomsten (+)	36	15
TOTAAL (A)	14.029	9.385
Netto interestkosten (-)	2.916	2.133
TOTAAL (B)	2.916	2.133
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,81	4,40

4 Vooruitzichten

4.1 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 portefeuillegedevondamentals, waaronder een hoge bezettingsgraad (99,1%) en lange looptijd van de huurcontracten op eerste vervalddag (8,3 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.

4.2 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 75% of € 132,4 miljoen gerealiseerd eind maart 2019) 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 maart 2019), gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (8,3 jaar eind maart 2019) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (<7 jaar eind maart 2019). 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% op basis van een indekkingsgraad van > 90%.

□ **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.

5 Financiële kalender

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 gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/03/2019 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.299.301 m², verspreid over 64 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

