

SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
VOOR DE PERIODE VAN 01/01/2017 TOT EN MET 31/03/2017
EMBARGO TOT 16/05/2017 – 07U00

- **EPRA RESULTAAT VAN € 7,2 MILJOEN IN Q1 2017 BESTAANDE UIT**
 - EEN RESULTAAT OP RECURRENTE BASIS VAN € 5,1 MILJOEN
 - € 1,2 MILJOEN ÉÉNMALIGE VERBREKINGSVERGOEDING ONTVANGEN VAN SAS AUTOMOTIVE
 - € 0,9 MILJOEN PROVISIE VOOR ONTVANGEN ÉÉNMALIGE VERGOEDING GELINKT AAN DE OPLEVERING VAN HET PAND VERHUURD AAN DHL AVIATION NV

- **EPRA RESULTAAT PER AANDEEL VAN € 0,73 PER AANDEEL IN Q1 2017**

- **OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT UITZONDERLIJK 95,4% EIND Q1 2017 OF 86,4% ZONDER BOVENVERMELDE ÉÉNMALIGE VERGOEDINGEN**

- **BEZETTINGSGRAAD VAN 95,3% EIND Q1 2017**

- **GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN OP EERSTE VERVALDATUM VAN 7,8 JAAR EIND Q1 2017**

- **STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 2,8% TOT € 556 MILJOEN TEN OPZICHTE VAN € 552 MILJOEN EIND 2016**

- **SCHULDGRAAD VAN 52,7% EIND Q1 2017 – GEMIDDELDE LOOPTIJD FINANCIERINGEN VAN 5,2 JAAR – GEMIDDELDE LOOPTIJD RENTEVOETINDEKKINGEN VAN 7,6 JAAR**

- **VOORUITZICHTEN 2017**
 - VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIT NAAR € 650 MILJOEN
 - BEZETTINGSGRAAD BLIJFT BOVEN 95% - DUURTIJD CONTRACTEN BEDRAAGT GEMIDDELD MEER DAN 7 JAAR
 - OPERATIONELE MARGE VAN 89% OP JAARBASIS
 - AMBITIE OM HET EPRA RESULTAAT PER AANDEEL TE LATEN STIJGEN MET 5%

Samenvatting

- Het EPRA resultaat¹ van Montea bedraagt voor de eerste 3 maanden van 2017 € 7,2 miljoen en is stabiel gebleven t.o.v. het EPRA resultaat van Q1 2016 dat € 7,1 miljoen bedroeg. De belangrijkste wijzigingen zijn:
 - een daling van het netto huurresultaat van € 11,3 miljoen eind Q1 2016 naar € 10,4 miljoen eind Q1 2017 of € 0,9 miljoen ten gevolge van een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics in 2016 (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van de éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in Q1 2017 naar aanleiding van de sluiting (€ 1,2 miljoen). Het huurverlies naar aanleiding van de verkoop van de 2 Franse panden eind 2016 wordt gecompenseerd door de huurinkomsten ontvangen naar aanleiding van de gemaakte investeringen later in 2016 en begin 2017.
 - de daling van het netto huurresultaat wordt voornamelijk gecompenseerd door de voorziening van een éénmalige vergoeding ontvangen van MG Real Estate naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo, ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen).
- Het EPRA resultaat per aandeel² daalt naar € 0,73 per aandeel voor Q1 2017 t.o.v. € 0,77 per aandeel voor Q1 2016 ondanks het stabiele EPRA resultaat in 2017 t.o.v. 2016 naar aanleiding van de nieuw gecreëerde aandelen na 31 maart 2016.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 3,6 miljoen (1%) tot € 555,9 miljoen eind Q1 2017 t.o.v. € 552,3 miljoen eind 2016. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 285 miljoen, deze van Frankrijk € 90 miljoen en deze van Nederland € 180 miljoen.

De groei van de reële waarde in België is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de site te Willebroek (verhuurd aan Metro groep), de aankoop van het terrein dat ontwikkeld zal worden voor Mainfreight te Genk deels afgezet door een daling van de reële waarde van de bestaande portefeuille naar aanleiding van de nieuwe leegstand (site verhuurd aan SAS Automotive en site verhuurd aan H&M). In Frankrijk daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille na de verkoop van het derde en laatste gebouw (gelegen te Savigny-le-Temple en verhuurd aan Le Piston Français) aan Patrizia Logistik Invest Europe I. De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland is voornamelijk het gevolg van de verdere ontwikkeling van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scotch & Soda.

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

De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in hoofdstuk 6 en 7 van dit persbericht weergegeven.

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

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


- De bezettingsgraad is gedaald naar 95,3% eind Q1 2017 ten opzichte van 98,1% eind 2016 naar aanleiding van de nieuwe leegstand. De gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid blijft stabiel; 7,8 jaar ten opzichte van 7,7 jaar eind 2016.
- De operationele marge bedraagt 95,4% voor de eerste 3 maanden van 2017 t.o.v. 85,0% voor dezelfde periode vorig jaar. De verhoging van de operationele marge is voornamelijk het gevolg van de provisie voor de éénmalige vergoeding, ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen). De operationele marge voor de eerste 3 maanden van 2017 bedraagt 86,3% indien geen rekening gehouden wordt met de éénmalige vergoeding.
- De schuldgraad bedraagt 52,7% op het einde van het eerste kwartaal van 2017 ten opzichte van 51,6% eind 2016.
- Rekening houdend met de resultaten van het eerste kwartaal in 2017 heeft Montea de volgende vooruitzichten:
 1. Vastgoedportefeuille groeit naar € 650 miljoen
 2. Bezettingsgraad blijft boven 95% - Duurtijd contracten bedraagt gemiddeld meer dan 7 jaar
 3. Operationele marge van 89% op jaarbasis
 4. Ambitie om het EPRA resultaat per aandeel te laten stijgen met 5%

Inhoudsopgave

- 1. Beheersverslag**
 - 1.1. Kerncijfers**
 - 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste kwartaal van het jaar 2017 in België, Nederland en Frankrijk**
- 2. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/03/2017**
- 3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2017**
- 4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**
- 5. Vooruitzichten**
- 6. EPRA Performance measures**
- 7. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's**
- 8. Financiële kalender**

1. Beheersverslag

1.1. Kerncijfers

		BE	FR	NL	31/03/2017 3 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/03/2016 3 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		24	13	10	47	47	48
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille							
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	408.350	116.802	188.233	713.385	715.310	757.907
Kantoren	M ²	36.636	13.025	17.203	66.864	67.668	69.261
Totale oppervlakte	M²	444.986	129.827	205.436	780.249	782.978	827.168
Ontwikkelingspotentieel	M ²	136.385	53.000	18.055	207.440	230.344	119.569
Waarde van het onroerend vermogen							
Reële waarde (2)	KE	275.253	87.313	169.865	532.431	532.063	540.673
Investeringswaarde (3)	KE	282.135	93.538	181.755	557.428	558.167	566.628
Bezettingsgraad (4)	%	91,7%	100,0%	100,0%	95,3%	98,1%	96,8%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen							
Reële waarde	KE	9.860	0	0	9.860	9.978	10.289
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (1)	KE	0	3.047	10.598	13.645	10.281	18.023
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	KE				10.432	40.518	11.297
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	KE				9.950	36.304	9.606
Operationele marge (5)*	%				95,4%	89,6%	85,0%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	KE				-2.582	-11.780	-2.405
EPRA resultaat (7)*	KE				7.221	24.018	7.116
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					9.951.884	9.722.190	9.251.455
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				0,73	2,47	0,77
Resultaat op de portefeuille (9)*	KE				-2.562	11.079	2.089
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	KE				2.746	-616	-4.606
Netto resultaat (IFRS)	KE				7.405	34.481	4.598
Netto resultaat per aandeel	€				0,74	3,55	0,50
Geconsolideerde balans							
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	KE				259.640	251.846	228.689
EPRA NAV (12)*	KE				281.698	276.651	257.602
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	KE				317.710	324.766	327.888
Balans totaal	KE				622.413	594.759	598.440
Schuldratio (13)	%				51,0%	51,6%	54,8%
IFRS NAV per aandeel	€				26,09	25,31	23,68
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				28,31	27,80	26,66
EPRA NNNAV per aandeel (15)*	€				26,09	25,31	23,68
Beurskoers (16)	€				45,11	46,37	39,45
Premie	%				72,9%	83,2%	66,6%

- 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 hoofdstuk 7
- 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 hoofdstuk 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 hoofdstuk 6
- 8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en hoofdstuk 6
- 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 hoofdstuk 7
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- 11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 12) * EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com en hoofdstuk 6
- 13) Schuldgraad volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
- 14) * EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en hoofdstuk 6
- 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 hoofdstuk 6
- 16) Beurskoers op het einde van de periode.

1.2. Belangrijkste gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste kwartaal van het jaar 2017 in België, Nederland en Frankrijk

1.2.1. Het EPRA resultaat bedraagt € 7,2 miljoen en is stabiel gebleven ten opzichte van het EPRA resultaat tijdens dezelfde periode vorig jaar dat € 7,1 miljoen bedroeg

Het EPRA resultaat van Montea bedraagt voor de eerste 3 maanden van 2017 € 7,2 miljoen en is stabiel gebleven t.o.v. het EPRA resultaat van Q1 2016 dat € 7,1 miljoen bedroeg. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- o een daling van het netto huurresultaat van € 11,3 miljoen eind Q1 2016 naar € 10,4 miljoen eind Q1 2017 of € 0,9 miljoen ten gevolge van een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics in 2016 (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van de éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in Q1 2017 naar aanleiding van de sluiting (€ 1,3 miljoen).
Het huurverlies naar aanleiding van de verkoop van de 2 Franse panden eind 2016 wordt gecompenseerd door de huurinkomsten ontvangen naar aanleiding van de gemaakte investeringen later in 2016 en begin 2017.
- o de daling van het netto huurresultaat wordt meer dan gecompenseerd door de provisie voor de éénmalige vergoeding ontvangen van MG Real Estate naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen), meer kosten en lasten op verhuurde gebouwen doorgerekend aan de huurders (€ 0,2 miljoen) en extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,2 miljoen) wat leidt tot een stijging van het vastgoedresultaat van € 11,4 miljoen eind Q1 2017 ten opzichte van € 11,0 miljoen eind Q1 2016.
- o stabiele vastgoedkosten (€ 0,3 miljoen), algemene kosten (€ 1,1 miljoen) gedurende de eerste 3 maanden van het jaar wat leidt tot een operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille van € 10,0 miljoen eind Q1 2017 ten opzichte van € 9,6 miljoen eind Q1 2016.
- o een hoger negatief financieel resultaat van € 2,6 miljoen gedurende de eerste 3 maanden van 2017 ten opzichte van € 2,4 miljoen gedurende dezelfde periode vorig jaar waardoor het EPRA resultaat voor belastingen € 7,4 miljoen bedraagt eind Q1 2017 tegenover € 7,2 miljoen eind Q1 2016.
- o meer belastingen te betalen voor de periode Q1 2017 (€ 0,2 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2016 (€ 0,1 miljoen) waardoor het EPRA resultaat stabiel blijft eind Q1 2017 ten opzichte van eind Q1 2016.

De stijging van de operationele marge van 85,0% voor de eerste 3 maanden van 2016 naar 95,4% voor dezelfde periode van 2017 is het resultaat van de provisie voor de éénmalige vergoeding ontvangen van MG Real Estate naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel (€ 0,73 per aandeel) daalde voor het eerste trimester van 2017 ten opzichte van het EPRA resultaat per aandeel (€ 0,77 per aandeel) voor het eerste trimester 2016 ondanks het stabiele EPRA resultaat naar aanleiding van de nieuw gecreëerde aandelen na 31 maart 2016.

De gemiddelde financieringskost^{3*} steeg van 3,0% eind 2016 naar 3,3% eind Q1 2017 door een hoger indekkingspercentage (gemiddeld rond 104%) gedurende het eerste trimester van 2017 ten opzichte van het indekkingspercentage van 2016 (gemiddeld rond 80%).

³ *Gemiddelde financieringskost betreft de gewogen gemiddelde interestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

1.2.2. Huuractiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2017

- **Ondertekening van lange-termijn huurovereenkomst met LabCorp - 100% bezettingsgraad voor de site Mechelen (BE)**



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

1.2.3. Investeringsactiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2017

- **30/03/2017 - Montea verwerft ca 14.000 m² logistieke ruimte op MG Park De Hulst in Willebroek (BE), verhuurd aan Metro Cash & Carry Belgium NV (Metro groep)⁴**

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



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

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

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

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

⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/03/2017 of www.montea.com

Deze aankoop wordt gefinancierd met de middelen die Montea recentelijk verwierf in het kader van de verkoop van de 3 panden in Frankrijk (netto verkoopprijs € 60,4 miljoen)⁵.

1.2.4. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2017

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

Wayland Real Estate en Montea hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van “LogistiekPark A12”, een plangebied van 206.000 m² waarop meer dan 130.000 m² logistiek vastgoed ontwikkeld kan worden. Wayland Real Estate en Montea finaliseren momenteel het masterplan dat binnen afzienbare tijd zal bekend worden gemaakt. Deze samenwerking is tot stand gekomen onder begeleiding van XO Property Partners.



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

Grootschalige logistieke invulling in Waddinxveen

Het project LogistiekPark A12 is onderdeel van de ontwikkeling Glasporel+. Het terrein ligt in de Zuidplaspolder, in de driehoek Rotterdam, Gouda en Zoetermeer en is direct ontsloten aan de A12 Den Haag – Utrecht en indirect aan de A20.

LogistiekPark A12 is een modern logistiek bedrijventerrein waarbij op grote schaal rekening is gehouden met de duurzame mogelijkheden van vandaag.

Hylcke Okkinga, Directeur Montea Nederland: *“Logistiek Park A12 biedt uitstekende mogelijkheden voor logistieke bedrijven. Door haar goede ligging en ruim opgezette kaveldeling zijn wij ervan overtuigd dat deze samenwerking zal leiden tot een uniek Masterplan”*

Arnaud van der Eijk, Directeur Wayland Real Estate: *“Wij verwachten, met deze samenwerking en ontwikkeling, een sterke toename van logistieke activiteiten binnen de A12 Corridor”*.

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/01/2017 of www.montea.com.

1.2.5. Desinvesteringsactiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2017

➤ **30/03/2017 - Finalisatie verkoop site Savigny-le-Temple (FR)1 aan Patrizia Logistik Invest Europa I**

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

1.2.6. Andere gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2017

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




Met de aanstelling van Jan van der Geest als Development Manager wil Montea haar aanwezigheid in Nederland verder versterken.

Jan zal ondermeer mee instaan voor de toekomstige ontwikkeling van LogistiekPark A12 te Waddinxveen. Omwille van zijn jarenlange affiniteit met de bedrijfsruimtemarkt in Nederland, heeft Jan van der Geest de nodige ervaring om de nieuwbouwprojecten van Montea in Nederland op te volgen.

Jan van der Geest was sinds 2006 werkzaam bij Heembouw, een ontwikkelend bouwbedrijf, waar hij sinds 2011 als commercieel manager actief was.

2. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/03/2017

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt € 555,9 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 532,4 miljoen) en lopende ontwikkelingen (€ 13,6 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (€ 9,9 miljoen)

	Totaal 31/03/2017	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2016	Totaal 31/03/2016
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)						
Aantal sites	47	24	13	10	47	48
Oppervlakte opslag (m ²)	713.385	408.350	116.802	188.233	715.310	757.907
Oppervlakte kantoren (m ²)	66.864	36.636	13.025	17.203	67.668	69.261
Totale oppervlakte (m ²)	780.249	444.986	129.827	205.436	782.978	827.168
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	207.440	136.385	53.000	18.055	230.344	119.569
Reële waarde (K EUR)	532.431	275.253	87.313	169.865	532.063	540.673
Investeringswaarde (K EUR)	557.428	282.135	93.538	181.755	558.167	566.628
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	37.388	18.910	6.900	11.578	38.929	40.568
Bruto rendement (%)	7,02%	6,87%	7,90%	6,82%	7,32%	7,50%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,43%	7,65%	7,90%	6,82%	7,43%	7,70%
Niet verhuurde delen (m ²) (1)	50.527	50.527	0	0	15.274	26.169
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	2.156	2.156	0	0	619	1.074
Bezettingsgraad	95,3%	91,7%	100,0%	100,0%	98,1%	96,8%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)						
Reële waarde (K EUR)	9.860	9.860	0	0	9.978	10.289
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (4)						
Reële waarde (K EUR)	13.645	0	3.047	10.598	10.281	18.023

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

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille (gebouwen, zonnepanelen en ontwikkelingen) stijgt met € 3,6 miljoen (1%) tot € 555,9 miljoen eind Q1 2017 t.o.v. € 552,3 miljoen eind 2016. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 285 miljoen, deze van Frankrijk € 90 miljoen en deze van Nederland € 180 miljoen.


De groei van de reële waarde in België is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de site te Willebroek (verhuurd aan Metro groep), de aankoop van het terrein dat ontwikkeld zal worden voor Mainfreight te Genk deels afgezet door een daling van de reële waarde van de bestaande portefeuille naar aanleiding van de nieuwe leegstand (site verhuurd aan SAS Automotive en site verhuurd aan H&M). In Frankrijk daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille na de verkoop van het derde en laatste gebouw (gelegen te Savigny-le-Temple en verhuurd aan Le Piston Français) aan Patrizia Logistiek Invest Europe I. De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland is voornamelijk het gevolg van de verdere ontwikkeling van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scotch & Soda.

- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 780.249 m², verspreid over 24 sites in België, 13 sites in Frankrijk en 10 sites in Nederland. De netto daling van 2.729 m² ten opzichte van eind 2016 is voornamelijk toe te schrijven aan de desinvestering tijdens het eerste kwartaal van 2017 van het pand gelegen in Frankrijk, Savigny-le-Temple (verhuurd aan Le Piston Français) grotendeels afgezet door de aankoop van de logistieke ruimte op Park De Hulst te Willebroek verhuurd aan Metro groep.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van ongeveer 207.440 m² aan **ontwikkelpotentieel** op bestaande sites.
- ✓ Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,32%, op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,43% op 31/12/2016.
- ✓ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 37,4 miljoen, een daling van 7,8% ten opzichte van 31/03/2016, voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van de 3 Franse panden eind 2016 en begin 2017 deels gecompenseerd door de huurinkomsten van nieuwe investeringen na 31 maart 2016.
- ✓ De bezettingsgraad bedraagt 95,3%⁶. De leegstand bevindt zich op het gebouw te Willebroek voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd bekomen in 2016 van Neovia Logistics en het gebouw te Puurs voorheen verhuurd aan H&M. Het pand dat werd verhuurd aan SAS Automotive, maar waarvoor een eenmalige verbrekingsvergoeding werd ontvangen, werd inmiddels verhuurd aan Bleckmann België NV.

⁶ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m². In deze berekening werd noch in de teller, noch in de noemer rekening gehouden met de projecten in (her)ontwikkeling.

3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2017

3.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2017

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/03/2017 3 maanden	31/03/2016 3 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN NETTO HUURRESULTAAT VASTGOEDRESULTAAT % t.o.v netto huurresultaat TOTAAL VASTGOEDKOSTEN OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT Algemene kosten van de vennootschap Andere operationele opbrengsten en kosten OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE % t.o.v netto huurresultaat FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN Belastingen	10.432 11.421 109,5% -304 11.117 -1.158 -10 9.950 95,4% -2.582 7.368 -147	11.297 10.949 96,9% -249 10.700 -1.109 15 9.606 85,0% -2.405 7.201 -85
EPRA RESULTAAT <i>per aandeel</i>	7.221 0,73	7.116 0,77
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen Resultaat verkoop andere niet-financiële activa Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen Ander portefeuilleresultaat RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	238 0 -2.799 0 -2.562 2.746 2.746	0 0 2.089 0 2.089 -4.606 -4.606
NETTO RESULTAAT <i>per aandeel</i>	7.405 0,74	4.598 0,50

3.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2017

Het **netto huurresultaat** bedraagt € 10,4 miljoen, een daling van € 0,9 miljoen ten opzichte van eind Q1 2016 ten gevolge van een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics in 2016 (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van de éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in Q1 2017 naar aanleiding van de sluiting (€ 1,3 miljoen).

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

De daling van het netto huurresultaat wordt meer dan gecompenseerd door de provisie voor de éénmalige vergoeding ontvangen van MG Real Estate naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen), meer kosten en lasten op verhuurde gebouwen doorgerekend aan de huurders (€ 0,2 miljoen) en extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,2 miljoen) wat leidt tot **een stijging van het vastgoedresultaat** van € 11,4 miljoen eind Q1 2017 ten opzichte van € 11,0 miljoen eind Q1 2016.

De vastgoedkosten (€ 0,3 miljoen) en algemene kosten (€ 1,1 miljoen) bleven stabiel gedurende de eerste 3 maanden van het jaar wat leidt tot een operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille van € 10,0 miljoen eind Q1 2017 ten opzichte van € 9,6 miljoen eind Q1 2016.

Een **hoger negatief financieel resultaat (exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten)** van € 2,6 miljoen gedurende de eerste 3 maanden van 2017 ten opzichte van € 2,4 miljoen gedurende dezelfde periode vorig jaar zorgt voor een EPRA resultaat voor belastingen van € 7,4 miljoen eind Q1 2017 tegenover € 7,2 miljoen eind Q1 2016.

Meer belastingen te betalen voor de periode Q1 2017 (€ 0,2 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2016 (€ 0,1 miljoen) zorgt voor **een stabiel EPRA resultaat** eind Q1 2017 ten opzichte van eind Q1 2016.


De **exploitatie- of operationele marge** bedraagt 95,4%, ten opzichte van 85,0% tijdens dezelfde periode vorig jaar. De verhoging van de operationele marge is voornamelijk het gevolg van de provisie voor de éénmalige vergoeding die betrekking heeft op de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV in Q1 2017.

➤ **EPRA resultaat van € 7,2 miljoen**

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 7,2 miljoen voor het eerste trimester van 2017 ten opzichte € 7,1 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar.

➤ **EPRA resultaat van € 0,73 per aandeel**

Het **EPRA resultaat per aandeel** daalt van € 0,77 per aandeel voor het eerste trimester van 2016 naar € 0,73 per aandeel voor het eerste trimester van 2017 ondanks het stabiele EPRA resultaat naar aanleiding van de nieuw gecreëerde aandelen na 31 maart 2016.

 KERNRATIO'S	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2016
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	0,73	2,47	0,77
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	-0,26	1,14	0,23
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	0,28	-0,06	-0,50
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	0,74	3,55	0,50
EPRA resultaat per aandeel (2)	0,73	2,41	0,74
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		87%	
Bruto dividend per aandeel		2,11	
Netto dividend per aandeel		1,48	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.951.884	9.722.190	9.251.455
Aantal aandelen in omloop per periode einde	9.951.884	9.951.884	9.658.932

➤ **Positief niet-kasresultaat van € 0,2 miljoen bepaald door resultaat verkoop gebouw te Savigny-le-Temple; de positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 2,7 miljoen en de negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille met € 2,7 miljoen heffen elkaar op.**


De positieve variatie in de indekkingsinstrumenten van € 2,7 miljoen is het gevolg van de stijgende verwachte lange termijn interestvoeten.

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille van € 2,7 miljoen is voornamelijk het gevolg van de daling van de reële waarde van de bestaande Belgische portefeuille naar aanleiding van nieuwe leegstand (site voordien verhuurd aan SAS Automotive en site verhuurd aan H&M).

➤ **Positief netto resultaat bedraagt € 7,41 miljoen**

Het **netto resultaat** op 31/03/2017 bedraagt € 7,4 miljoen (€ 0,74 per aandeel) ten opzichte van € 4,6 miljoen (€ 0,50 per aandeel) voor dezelfde periode in 2016.

3.3. Verkorte geconsolideerde balans op 31/03/2017

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/03/2017 Conso	31/12/2016 Conso	31/03/2016 Conso
I.	VASTE ACTIVA	556.800.576	545.461.627	569.912.799
II.	VLOTTENDE ACTIVA	65.612.582	49.297.472	28.526.998
	TOTAAL ACTIVA	622.413.158	594.759.099	598.439.797
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	259.758.186	251.964.960	228.807.009
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	259.639.703	251.846.477	228.688.526
II.	Minderheidsbelangen	118.483	118.483	118.483
	VERPLICHTINGEN	362.654.971	342.794.139	369.632.788
I.	Langlopende verplichtingen	326.439.308	310.381.242	324.804.680
II.	Kortlopende verplichtingen	36.215.664	32.412.897	44.828.108
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	622.413.158	594.759.099	598.439.797

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31/03/2017

- Op 31/03/2017 bestaat het **totaal van de activa** (€ 622,4 miljoen), voornamelijk uit beleggingsvastgoed, ontwikkelingen en zonnepanelen (89% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen en de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 259,7 miljoen en totale verplichtingen van € 362,6 miljoen.

De totale verplichtingen van € 362,6 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van € 204,0 miljoen;
- uitstaande obligatielening van € 109,2 miljoen;
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van € 0,6 miljoen;
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van € 22,1 miljoen;
- € 26,8 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.

↳ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij zes financiële instellingen voor een totaal van € 345 miljoen, waarvan € 204 miljoen is opgenomen. Tijdens het jaar 2017 en 2018 vervalt respectievelijk € 10,0 miljoen en € 26,7 miljoen aan kredietlijnen.

- De **schuldgraad**⁷ bedraagt 52,7%. De lichte wijziging in de schuldgraad is voornamelijk toe te schrijven aan verdere schuldfinanciering van het project Castanea te Willebroek en de lopende ontwikkelingsprojecten.

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

- De **EPRA NAV** per 31/3/2017 bedraagt € 28,31 per aandeel t.o.v. € 27,80 per aandeel per 31/12/2016. De **EPRA NNAV** per aandeel bedraagt € 26,09 per aandeel op 31 maart 2017 t.o.v. 25,31 per 31 december 2016.

⁷ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

4. Belangrijke gebeurtenissen na 31/03/2017

Hierbij de belangrijke gebeurtenissen na het einde van de verslagperiode:

- **10/04/2017 - Aankoop van build-to-suit project van 36.500 m² voor DHL – Investeringswaarde van € 30,5 miljoen⁸.**

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

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



Voor dit project heeft Montea opnieuw een langdurige opstalovereenkomst afgesloten met Brussels Airport Company. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 30,5 miljoen en zal een bruto aanvangsrendement genereren van ongeveer 7,3%.

- **10/04/2017 - Oplevering van build-to-suit project van ca 5.000 m² voor SACO Groupair – Investeringswaarde van € 3,6 miljoen⁹.**

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

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

⁸ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 12/02/2015 of www.montea.com.

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

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



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

Deze nieuwe aankopen worden gefinancierd met de middelen die Montea recentelijk verwierf in het kader van de verkoop van de 3 panden in Frankrijk (netto verkoopprijs € 60,4 miljoen)¹⁰.

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

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

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

¹⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/01/2017 of www.montea.com.

➤ **8/05/2017 - Uitbreiding van de bestaande Delta Wines-vestiging in Waddinxveen met ca 4.900 m² (NL)**

In 2014¹¹ verwierf Montea het logistiek distributiecentrum van 20.000 m² verhuurd aan Delta Wines, een Europese distributeur in wijn met een leidende rol in de Nederlandse markt. Deze site is strategisch gelegen met verbinding naar Den Haag–Utrecht–Arnhem–Rijngebied.

Door de aanhoudende groei van Delta Wines zal Montea het bestaande distributiecentrum met ca 4.900 m² uitbreiden op het naastgelegen perceel. De omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd en de oplevering van deze uitbreiding is voorzien in het eerste kwartaal van 2018. Het ontwerp en de uitvoering wordt verzorgd door Unibouw. Een zeer strakke planning moet er voor zorgen dat een deel van de uitbreiding in december gereed is voor de kerststruik van Delta Wines.



Foto van links naar rechts:
J. van der Geest (Montea), V. Schenk (Delta Wines),
R. Zopfi (Delta Wines), R. Wintjes (Unibouw), G. Sterkenburg (Unibouw)

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

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

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



¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 6/06/2013 of www.montea.com.

5. Vooruitzichten

➤ Investeringspipeline

In het huidige klimaat van yield compression en rekening houdende met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is het moeilijker om kwalitatieve klasse A gebouwen te verwerven op basis van redelijke rendementen. Als gevolg daarvan is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van build-to-suit projecten. We verwachten dat de vastgoedportefeuille naar € 650 miljoen zal groeien doorheen het boekjaar 2017.

➤ Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

Op 31/03/2017 bedraagt de bezettingsgraad 95,3% voornamelijk ten gevolge van de actuele leegstand op het gebouw te Willebroek voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd bekomen in 2016 van Neovia Logistics en het gebouw te Puurs voorheen verhuurd aan H&M. Het pand verhuurd aan SAS Automotive werd inmiddels verhuurd aan Bleckmann België NV. Montea heeft als doelstelling om de bezettingsgraad boven 95% te houden.

De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,8 jaar. Op basis van reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar te behouden boven 7 jaar.

➤ Financieringsstrategie

Rekening houdend met een schuldgraadbeperving van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 112 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (vandaag 5,2 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (vandaag gemiddeld 7,8 jaar). We verwachten dat de hedge ratio (vandaag 104%) zal dalen naar 85% eind 2017 naar aanleiding van de groei van de portefeuille.

➤ Operationele marge

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

➤ EPRA resultaat

Montea heeft als ambitie om het EPRA resultaat per aandeel in 2017 met 5% te doen stijgen ten opzichte van het EPRA resultaat per aandeel van 2016 en dit op basis van komende netto-inkomsten van aangekochte projecten, de inschatting van verlenging van bepaalde contracten en de verhuur van de thans bestaande leegstand.

6. EPRA Performances Measures

EPRA resultaat

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31.03.2017	31.03.2016
Netto resultaat (IFRS)		7.405	4.598
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2.799	-2.089
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-238	-
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.746	4.606
EPRA resultaat		7.221	7.115
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		9.951.884	9.251.455
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		0,73	0,77

EPRA NAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31.03.2017	31.12.2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		259.640	251.846
NAV per aandeel (€/aandeel)		26,09	25,31
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten			
Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		259.640	251.846
Uit te sluiten			
(iv)	IV. Reële waarde van financiële instrumenten	22.058	24.804
EPRA NAV		281.698	276.651
Aantal aandelen in omloop per einde periode		9.951.884	9.951.884
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		28,31	27,80

EPRA NNNAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31.03.2017	31.12.2016
EPRA NAV		281.698	276.651
Aantal aandelen in omloop per einde periode		9.951.884	9.951.884
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		28,31	27,80
Toe te voegen:			
(i)	I. Reële waarde van financiële instrumenten	-22.058	-24.804
(ii)	II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-
EPRA NNNAV		259.640	251.846
Aantal aandelen in omloop per einde periode		9.951.884	9.951.884
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)		26,09	25,31

EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE

	<i>(in EUR X 1 000)</i>		ERPA Leegstandsgraad <i>(in %)</i>			ERPA Leegstandsgraad <i>(in %)</i>
	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)		(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	
	31/03/2017	31/03/2017	31/03/2017	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
België	1.596	20.442	7,8%	429	19.914	2,2%
Frankrijk	-	6.572	0,0%	-	7.175	0,0%
Nederland	-	11.659	0,0%	-	11.659	0,0%
Totaal	1.596	38.673	4,1%	429	38.748	1,1%

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

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (in EUR X 1 000)	31.03.2017	31.03.2016
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	238	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.799	2.089
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-2.562	2.089
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (in EUR X 1 000)	31.03.2017	31.03.2016
Financiële resultaat	165	-7.011
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-2.746	4.606
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-2.582	-2.405
OPERATIONELE MARGE (in EUR X 1 000)	31.03.2017	31.03.2016
Netto huurresultaat	10.432	11.297
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	9.950	9.606
OPERATIONELE MARGE	95,4%	85,0%
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (in EUR X 1 000)	<u>31/03/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Financiële resultaat *	165	-10.296
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.746	616
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-2.582	-9.680
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	317.710	324.766
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	3,3%	3,0%

* exclusief uitzonderlijke ontwikkelingskost in 2016 van € 2,1 miljoen

8. Financiële kalender

- 16/05/2017 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 16/05/2017 Trimestriële resultaten 31/03/2017
- 19/05/2017 Ex date
- 22/05/2017 Record date
- 23/05/2017 Pay date (rights distribution)
- 08/08/2017 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2017
- 07/11/2017 Trimestriële resultaten 30/09/2017

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

OVER MONTEA COMM.VA

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Montea kreeg als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 31/03/2017 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 780.249 m², verspreid over 47 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

Follow MONTEA in SHAREHOLDERSBOX of:

