

SPACE FOR GROWTH



JAARLIJKS PERSBERICHT VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
MET BETREKKING TOT DE PERIODE VAN 01/01/2016 TOT EN MET 31/12/2016

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - EMBARGO TOT 21/02/2017 – 08u30

SOLIDE RESULTATEN EN BEVESTIGING VAN HET RESULTAAT EN DIVIDEND VOOR 2016:

➔ EPRA RESULTAAT VAN € 24,0 MILJOEN IN 2016 T.O.V. € 21,1 MILJOEN IN 2015

BESTAANDE UIT EEN RESULTAAT OP RECURRENTE BASIS VAN € 24,8 MILJOEN, EEN ÉÉNMALIGE VERBREKINGSVERGOEDING VAN € 1,3 MILJOEN, ONTVANGEN IN Q1 2016, DEELS GECOMPENSEERD DOOR DE AFWIKKELING VAN EEN HISTORISCHE RENTEVOETINDEKKING VAN HET TYPE IRS IN Q4 2016 VOOR EEN ÉÉNMALIGE KOST VAN € 2,1 MILJOEN.

➔ EPRA RESULTAAT PER AANDEEL VAN € 2,47 PER AANDEEL T.O.V. € 2,34 PER AANDEEL IN 2015

➔ VOORSTEL BRUTO DIVIDEND VAN € 2,11 PER AANDEEL, OP BASIS VAN EEN UITKERINGSPERCENTAGE VAN 87% T.O.V. € 2,03 IN 2015 (STIJGING VAN 4%)

➔ STIJGING VAN HET NETTO HUURRESULTAAT MET 18% TOT € 40,5 MILJOEN T.O.V. € 34,3 MILJOEN IN 2015

➔ OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 89,6% T.O.V. 85,8% IN 2015

➔ EPRA HUURLEEGSTAND VAN 1,1% T.O.V. 3,2% IN 2015

➔ SCHULDGRAAD VAN 51,6% T.O.V. 55,8% EIND 2015 – GEMIDDELDE LOOPTIJD FINANCIERINGEN VAN 5,4 JAAR – GEMIDDELDE LOOPTIJD RENTEVOETINDEKKINGEN VAN 7,8 JAAR

➔ GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN OP EERSTE VERVALDAG VAN 7,7 JAAR T.O.V. 6,8 JAAR EIND 2015

OVER HET JAAR 2016 WERD VOOR € 84 MILJOEN AAN GEBOUWEN AANGEKOCHT OF ONTWIKKELD EN VOOR € 49 MILJOEN AAN GEBOUWEN VERKOCHT (2 GEBOUWEN IN FRANKRIJK EN 1 GEBOUW IN BELGIË). DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE STIJGT DAARDOOR MET 7% TOT € 552 MILJOEN T.O.V. € 517 MILJOEN EIND 2015.

➔ VOORUITZICHTEN 2017:

- VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIT NAAR € 650 MILJOEN
- EPRA HUURLEEGSTAND BLIJFT ONDER 5% - DUURTIJD CONTRACTEN BEDRAAGT GEMIDDELD MEER DAN 7 JAAR
- OPERATIONELE MARGE VAN 89% OP JAARBASIS
- EPRA RESULTAAT PER AANDEEL GROEIT MET 5%

Samenvatting

- Het EPRA resultaat¹ bedraagt € 24,0 miljoen, een stijging van 14% in vergelijking met het EPRA resultaat van € 21,1 miljoen in 2015. Het EPRA resultaat per aandeel² over 2016 bedraagt € 2,47 per aandeel, een stijging van 5,6% tegenover € 2,34 per aandeel in 2015. De belangrijkste wijzigingen zijn:
 - Een verhoging van het netto huurresultaat met 18% van € 34,3 miljoen in 2015 naar € 40,5 miljoen in 2016
 - Een éénmalige kost van € 2,1 miljoen betaald in Q4 2016 voor de vroegtijdige afwikkeling van een historische rentevoetindekking van het type IRS om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidige marktconforme voorwaarden wat zal zorgen voor een positieve impact op het financiële resultaat gedurende de volgende boekjaren.

De operationele marge bedraagt 89,6% ten opzichte van 85,8% vorig jaar.

- De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea zal aan de algemene vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,11 per aandeel op basis van het EPRA resultaat van € 2,47 per aandeel, een stijging van 4% t.o.v. vorig jaar op basis van een verdere verlaging van de uitkeringsgraad van 89% in 2015 naar 87% in 2016.
- Over het jaar 2016 werd voor € 84 miljoen aan gebouwen aangekocht of ontwikkeld en voor € 49 miljoen aan gebouwen verkocht (2 gebouwen in Frankrijk en 1 gebouw in België). De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt hierdoor met 7% van € 517 miljoen eind 2015 tot € 552 miljoen eind 2016. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 278 miljoen, deze van Frankrijk € 98 miljoen en deze van Nederland € 176 miljoen.

De groei van de reële waarde is hoofdzakelijk het gevolg van de oplevering van 3 built-to-suit projecten in het eerste semester van 2016 (CDS in Vorst, Movianto in Erembodegem en DSV Solutions in Gent), de verwerving van de site in Willebroek (verhuurd aan Federal Mogul) en de verwerving van 46.000 m² terrein in Bornem voor de ontwikkeling van een built-to-suit project deels gecompenseerd door het in Herentals gevestigde pand dat verkocht werd in België enerzijds en de aankoop van de site te Eindhoven, De Keten (verhuurd aan Jan De Rijk) alsook de ontwikkeling van het pand te Aalsmeer voor Bakkersland en Scotch & Soda in Nederland anderzijds. In Frankrijk daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille na de verkoop van 2 gebouwen aan Patrizia Logistiek Invest Europa I deels gecompenseerd door de aankoop van een ontwikkelingsterrein in Camphin-en-Carembault ten zuiden van Rijsel.

- De EPRA huurleegstand³ bedraagt 1,1% (t.o.v. 3,2% eind december 2015), inclusief de verbrekingsvergoeding die in 2016 werd ontvangen in het kader van de stopzetting van de huurovereenkomst Neovia Logistics. Indien deze niet in rekening wordt genomen, bedraagt de EPRA huurleegstand 3,6%.

De gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,7 jaar ten opzichte van 6,8 jaar eind 2015. De leegstand bevindt zich hoofdzakelijk op de helft van de site te Milmort (BE).

- De schuldgraad bedraagt 51,6% ten opzichte van 55,4% eind september 2016.

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.

³ Stemt overeen met het compliment van de vroegere rubriek 'Bezettingsgraad' met dat verschil dat de door Montea gehanteerde bezettingsgraad berekend werd op basis van vierkante meters terwijl de EPRA huurleegstand berekend wordt op basis van de geschatte huurwaarde.

Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM)

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

De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in hoofdstuk 1.8 en 1.9 van dit persbericht weergegeven.

Inhoudsopgave

1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2016 in België, Nederland en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2016
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2016
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.7. Transacties met verbonden partijen
- 1.8. EPRA Performance measures
- 1.9. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's
- 1.10. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten
- 1.11. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen
- 1.12. Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

2. Toekomstgerichte verklaringen

3. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2016
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2016
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31/12/2016
7. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2016
8. Verslag van de commissaris

1. Beheersverslag

1.1. Kerncijfers

		31/12/2016	31/12/2015
		12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille			
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)			
Aantal sites		47	45
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille			
Logistieke en semi-industriële panden	M²	715.310	682.503
Kantoren	M²	67.668	66.506
Totale oppervlakte	M²	782.978	749.009
Ontwikkelingspotentieel	M²	230.344	119.569
Waarde van het onroerend vermogen			
Reële waarde (2)	K€	532.063	480.721
Investeringswaarde (3)	K€	558.167	503.980
EPRA Huurleegstand			
EPRA Huurleegstand (4)*	%	1,1%	3,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen			
Reële waarde	K€	9.978	10.369
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen			
Reële waarde (1)	K€	10.281	25.640
Geconsolideerde resultaten			
Resultaten			
Netto huurresultaat	K€	40.518	34.290
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€	36.304	29.437
Operationele marge (5)*	%	89,6%	85,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€	-11.780	-8.016
EPRA resultaat (7)*	K€	24.018	21.097
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		9.722.190	9.012.751
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€	2,47	2,34
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€	12.919	2.475
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€	-616	438
Netto resultaat (IFRS)	K€	36.321	24.010
Netto resultaat per aandeel	€	3,74	2,66
Geconsolideerde balans			
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€	251.846	208.157
EPRA NAV (12)*	K€	276.651	232.345
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	307.164	306.564
Balanstotaal	K€	594.759	549.685
Schuldratio (13)	%	51,6%	55,8%
EPRA NAV per aandeel (14)*	€	27,80	25,22
EPRA NNNNAV per aandeel (15)*	€	25,31	22,60
Beurskoers (16)	€	46,37	39,20
Premie	%	66,8%	55,4%

- (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) *EPRA Huurleegstand: geschatte huurwaarde van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille exclusief deze van projecten in aanbouw en/of renovatie. Zie ook www.epra.com
- (5) *Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.
- (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.
- (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.
- (8) *EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2016 in België, Frankrijk en Nederland

1.2.1. EPRA resultaat per aandeel^{4*} bedraagt € 2,47: een groei van 5,6% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het EPRA resultaat⁵ bedraagt € 24,0 miljoen, een stijging van 14% tijdens het jaar 2016, ten opzichte van € 21,1 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,47 per aandeel tegenover € 2,34 per aandeel vorig jaar.

Deze groei met € 2,9 miljoen is voornamelijk het resultaat van:

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met € 6,9 miljoen ten gevolge van:
 - o de stijging van het netto huurresultaat met € 6,2 miljoen van € 34,3 miljoen eind december 2015 naar € 40,5 miljoen eind december 2016. Deze nieuwe huurinkomsten zijn een rechtstreeks gevolg van de gedane investeringen en de oplevering van built-to-suit projecten in het vorig boekjaar en de nieuwe investeringen en de oplevering van nieuwe projecten in 2016;
 - o de recuperatie van huurlasten en “andere met huur verbonden inkomsten” heeft een positieve impact van € 0,2 miljoen, voornamelijk het gevolg van een toename in bezettingsgraad;
 - o een daling van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,5 miljoen ten gevolge van een daling van de marketing & communicatie, HR, en juridische kosten.
- deels gecompenseerd door een stijging van het negatief financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)^{6*} van € 3,8 miljoen voornamelijk als gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2016 voor een totaal bedrag van € 2,1 miljoen om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidige marktconforme voorwaarden wat zal zorgen voor een positieve impact op de gemiddelde financieringskost^{7*} in de toekomst. Verder is de stijging het gevolg van een toename van het indekkingspercentage (hedge ratio^{8*}) in 2016 enerzijds en een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast met € 53,0 miljoen voor investeringen in onder andere Vorst (verhuurd aan CDS), Eredebodegem (verhuurd aan Movianto) en Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland) anderzijds. Ook de aankopen in Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) en Bornem werden gefinancierd met vreemd vermogen.
- de stijging van de belastingen met € 0,2 miljoen.

⁴ *EPRA resultaat per aandeel betreft de EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.

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

⁶ *Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): financieel resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten; dit resultaat geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

⁷ *Gemiddelde financieringskost betreft het gewogen gemiddelde interestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

⁸ *Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste en variabele rente die ingedekt worden tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

1.2.2. Huuractiviteit tijdens het jaar 2016

Het jaar 2016 werd gekenmerkt door de volgende huuractiviteit:

➤ 18 februari 2016 - Ondertekening van twee nieuwe huurovereenkomsten (BE)

De site Bornem (Industrielaan 2-24) met een totale oppervlakte van 14.343 m² is vandaag volledig verhuurd. Montea en de Regie der Gebouwen ondertekenden een huurovereenkomst voor een duurtijd van 9 jaar. De huurovereenkomst omvat 8.760 m² opslagruimte, 590 m² kantoorruimte en 37 parkingplaatsen. De Regie der Gebouwen zal de site gebruiken als opslagplaats voor in beslag genomen goederen. Deze transactie werd begeleid door Ceusters NV.



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

De resterende beschikbare oppervlakte van 1.206 m² is verhuurd aan Beherman Motors NV (onderdeel van bd Beherman Group) voor een duurtijd van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar. Beherman Group (www.behermangroup.com) is de officiële importeur van Mitsubishi voor België en Luxemburg en zal de site gebruiken als atelier en opslagruimte.

Deze twee transacties vertegenwoordigen samen een jaarlijks huurinkomen van ongeveer € 0,45 miljoen.

➤ 04 maart 2016 – Ondertekening lange-termijn huurovereenkomst met Roltex Belgium in Erembodegem (BE)

Montea en Roltex Belgium hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste duurtijd van 9 jaar op de site in Erembodegem. De huurovereenkomst omvat 1.454 m² opslagruimte, 403 m² kantoorruimte en 201 m² mezzanine.

Roltex Belgium is momenteel reeds gevestigd in Erembodegem en was zoek naar een bijkomende vestiging in dezelfde regio. Roltex is een producent van dienbladen en andere kunststof horecabehoeften voor professionele catering (www.roltex.be).



Montea «Space for Growth» - Site Erembodegem - Unit 8 (BE)

➤ **20 juli 2016 – Ondertekening lange-termijn huurovereenkomst met Stylelabs in Vorst (BE)**

Op 20 juli werd een huurcontract met Stylelabs ondertekend voor de herontwikkeling van het stationsgebouw op de site in Vorst. Het betreft de renovatie van een gebouw van ongeveer 2.000 m². Stylelabs zal het gebouw vanaf maart 2017 in huur nemen, op basis van een 9 jarige huurovereenkomst met een eerste opzegmogelijkheid na het 6^{de} jaar. De jaarlijkse huurprijs voor het pand bedraagt € 281.000.



➤ **Nieuwe huurder en 100% bezettingsgraad voor de site Erembodegem (BE)**

Eind oktober 2016 hebben Kris De Leeneer BVBA en Montea een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor de huur van 3.017 m² opslagruimte, 70 m² kantoorruimte en 429 m² mezzanine. De multi-huurders-site is met deze transactie volledig verhuurd. Kris De Leeneer BVBA zal de unit vanaf januari 2017 in huur nemen, op basis van een 9 jarige huurovereenkomst met een eerste opzegmogelijkheid na het 3^{de} jaar. De jaarlijkse huurprijs voor het pand bedraagt € 128.826.

➤ **08 november 2016 - Montea verhuurt ca 14.000 m² aan Scotch & Soda B.V. - 100% bezettingsgraad voor de site Aalsmeer (NL)**

Montea kocht van Greenpark Aalsmeer (Schiphol Area Development Company) een perceel met een oppervlakte van 60.000 m². Dit nieuwe bedrijventerrein richt zich in het bijzonder op de groei van de logistieke dienstverlening in de omgeving van Amsterdam en Schiphol.

Op dit plot ontwikkelde Montea inmiddels een aanzienlijk gebouw van 40.000 m², waarvan reeds 30.000 m² werd voorverhuurd aan Bakkersland. De resterende 10.000 m² hoogwaardige logistieke ruimte is intussen verhuurd aan Scotch & Soda, een internationaal bekend modemerken. De nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten met een looptijd van 9 jaar (eerste break na 5 jaar) en omvat 8.171 m² opslagruimte, 487 m² kantoorruimte en een mezzanine van 1.341 m². Montea zal op vraag van Scotch & Soda een additionele mezzanine van 4.143 m² bouwen.



Scotch & Soda zal het complex in het eerste kwartaal 2017 in gebruik nemen voor de uitbreiding van haar logistieke activiteiten die voortkomen uit de wereldwijde expansie en succes van het merk. Met deze verhuur heeft Montea – exact zoals gepland – het gehele complex van ruim 40.000 m², volledig verhuurd.

Industrial Real Estate Partners en DTZ Zadelhoff hebben Montea gezamenlijk geadviseerd bij de verhuur. Namens Scotch & Soda B.V. is de transactie tot stand gebracht door Van Gool ♦ Elburg Vastgoedspecialisten B.V.

- **EPRA huurleegstand^{9*} van 1,1% – Gemiddelde looptijd van de contracten van 7,7 jaar (tot de eerstvolgende opzegdatum)**

Op 31/12/2016 bedraagt de EPRA huurleegstand 1,1%.

De totale leegstand bedraagt ongeveer 15.500 m², en heeft hoofdzakelijk betrekking op de helft van de site te Milmort (BE).

Mede dankzij de nieuwe investeringen gekoppeld aan lange termijn huurcontracten en de hierboven vermelde nieuwe huurcontracten, heeft Montea haar doel in 2016 bereikt om een gemiddelde looptijd tot eerste vervaldatum van haar contracten van meer dan 7 jaar te behalen. Op het einde van 2016 bedraagt de gemiddelde looptijd van de contracten tot hun eerste breakdatum 7,7 jaar.

1.2.3. Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2016

- **18 februari 2016 - Verwerving van een 17.135 m² logistiek gebouw te Eindhoven (NL)**

Montea heeft de verwerving van een distributiecentrum afgerond op een terrein van 36.200 m² op Eindhoven



- Acht. Het gebouw omvat 16.700 m² opslagruimte en 435 m² kantoorruimte. Gezien de goede ligging en de flexibele indeling van het gebouw in 4 units, is dit distributiecentrum uitermate geschikt voor onder andere fijnmazige distributie en e-commerce doeleinden. Het gebouw wordt verhuurd met een triple net huurcontract en voor een vaste duurtijd van 15 jaar. Deze transactie vertegenwoordigt een investering van ongeveer € 18 miljoen, aan een netto aanvangsrendement van 6,6% en is in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

- **18 februari 2016 - Verwerving van 46.000 m² terrein voor ontwikkeling van build-to-suit project te Bornem (BE)**

Montea heeft van Beherman Invest NV (onderdeel van Beherman Group) een terrein verworven van 4,6 ha gelegen te Bornem. De site heeft een strategische ligging in de “gouden driehoek” Brussel/Antwerpen/Gent, in de directe nabijheid van de snelwegen A12/E17. Het bestaande gebouw zal worden afgebroken en de site zal volledig herontwikkeld worden. Montea is reeds gestart met de commercialisatie van het terrein voor een



ontwikkeling op maat van een logistiek gebouw van +/- 26.000 m². Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 4,6 miljoen.

Montea «Space for Growth» - Site Bornem – Build-to-suit (BE)

⁹ *Geschatte huurwaarde van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille exclusief deze van projecten in aanbouw en/of renovatie. Zie ook www.epra.com

➤ **18 februari 2016 - Oplevering van gebouw op maat voor Movianto in Erembodegem (BE)¹⁰**

In juni 2015 startte Montea met de ontwikkeling van een distributiecentrum voor Movianto op de Industriezone Zuid IV in Erembodegem. Conform de vooropgestelde timing werd in januari 2016 het state-of-the-art logistiek distributiecentrum van 15.900 m² met twee GDP (2.900 m²) conforme cross-docking ruimtes (+2+8°C en +15°C+25°C) en bijhorende kantoren opgeleverd.



Montea «Space for Growth» - Site Erembodegem, Waterkeringsstraat (BE)

Het gebouw wordt gehuurd voor een vaste periode van 9 jaar, de aanvangshuur bedraagt ongeveer € 1 miljoen per jaar. Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 14 miljoen.

➤ **18 februari 2016 - Oplevering van gebouw op maat voor CdS in Vorst (BE)¹¹**

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst startte Montea in april 2015 met de ontwikkeling van een tweede duurzaam built-to-suit project voor CdS in Vorst. Het 10.500 m² distributiecentrum wordt verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar, de aanvangshuur bedraagt ongeveer € 0,5 miljoen per jaar. Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 6,8 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Site Vorst - CdS (BE)

¹⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

➤ **23 maart 2016 – Oplevering van gebouw op maat voor Federal Mogul op MG Park De Hulst te Willebroek (BE)**¹²



Het logistiek complex werd ontwikkeld door MG Real Estate op een terrein van ca 48.000 m². Het gebouw omvat 27.100 m² opslagruimte, 800 m² kantoorruimte en een mezzanine van ca 1.100 m². In een tweede fase kan het gebouw met 6.800 m² uitgebreid worden. Zij is eigendom van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV.

Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 10 jaar. Deze verwerving gebeurde via de inbreng van 100% van de aandelen van twee voorgenoemde vennootschappen.

Montea «Space for Growth» - site Federal Mogul at Park De Hulst

De inbreng in natura gebeurde tegen een gemengde vergoeding, namelijk enerzijds een vergoeding in contanten (14%) en anderzijds een vergoeding in nieuwe aandelen (86%). Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 20,4 miljoen.

➤ **28 juni 2016 – Oplevering van 21.000 m² voor DSV Solutions te Gent – Totale oppervlakte gebouw bedraagt nu 45.500 m (BE)**¹³

In 2013 verwierf Montea een nieuw logistiek platform voor DSV Solutions, gespecialiseerd in goederenbehandeling en het klant-specifiek klaarmaken van goederen, bestemd voor nationale, Europese en wereldwijde distributie. Deze site is strategisch gelegen langs de kanaalzone Gent-Terneuzen, in de directe nabijheid van de R4, en biedt verbinding naar belangrijke snelwegen (E34, E17 en E40).

Het bestaande distributiecentrum van 24.500 m² is nu uitgebreid met een bijkomende oppervlakte van 21.000 m² en omvat een investeringswaarde van ca € 21 miljoen.



“Wij zijn overtuigd van het groeiend belang van watergebonden logistiek in onze economie”, verklaart Jo De Wolf, CEO van Montea. “Daarom zien wij deze uitbreiding, als een absolute meerwaarde voor onze portefeuille.”

¹² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 23/03/2016 of www.montea.com.

¹³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.

1.2.4. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2016

➤ 18 februari 2016 - Montea ontwikkelt innovatieve logistieke zone te Blue Gate, Antwerpen (BE)

De Stad Antwerpen, de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) en Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) hebben Blue O'pen als partner geselecteerd voor de sanering en herontwikkeling van Petroleum Zuid te Antwerpen (ca 63ha). Blue O'pen is een consortium van DEME en Bopro. Voor de ontwikkeling en investering van de logistieke zone van ca 6,5 ha binnen Blue Gate, koos het consortium voor een exclusieve samenwerking met Montea.

Peter Demuyne, CCO Montea: Wij zijn steeds op zoek naar innovatieve oplossingen voor de logistieke sector. Vanaf de tweede helft van 2017 zullen we op deze unieke locatie, aan de rand van de stad en van het water, een CO₂ neutraal logistiek park ontwikkelen met een bijzondere focus op de innovatieve logistieke trends en stadsdistributie. De totale ontwikkeling zal bij realisatie een geschatte investeringswaarde van € 26 miljoen vertegenwoordigen.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression Blue Gate, Antwerpen



➤ 10 juni 2016 - Montea ontwikkelt nieuw duurzaam logistiek project voor Carglass op multimodale site in Bilzen (BE)¹⁴

Montea en Carglass Distribution ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling en de huur van een nieuw duurzaam logistiek project op maat van 50.000 m² te Bilzen.

Carglass Distribution, de afdeling die verantwoordelijk is voor de distributie van alle autoruiten en toebehoren in België en 8 West-Europese landen, zal haar activiteiten die vandaag verspreid liggen over 4 locaties in België, vanaf 2018 centraliseren op een nieuwe site in Bilzen, vlak naast Mobility Center op het industrieterrein Genk-Zuid. De nieuwe site beschikt over een ideale geografische ligging, centraal in Europa.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site Carglass, Bilzen (BE)

¹⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/06/2016 of www.montea.com.

Carglass Distribution is al meer dan 20 jaar actief in België, de laatste jaren op 4 verschillende locaties in Hasselt en Genk. Vandaag worden er jaarlijks 1,2 miljoen autoruiten en 1,7 miljoen toebehoren vanuit deze locaties geleverd aan alle Belgische Carglass Service Centers, maar ook aan alle filialen in Duitsland, Nederland, Luxemburg, Denemarken, Zwitserland, Noorwegen, Zweden en Griekenland.

De nieuwe multimodale site moet het mogelijk maken om de activiteiten van Carglass efficiënter te laten verlopen, klanten nog beter en sneller te bedienen en om verdere uitbreiding van activiteiten in de toekomst mogelijk te maken. Montea zal het volledige project met een potentieel van meer dan 50.000 m² ontwikkelen en financieren. De totale ontwikkeling zal bij realisatie een geschatte investeringswaarde van € 25 miljoen vertegenwoordigen.

➤ **14 juni 2016 – MONTEA en Built to Build Planontwikkeling (BTB) ontwikkelen een nieuw gebouw voor NSK EUROPEAN DISTRIBUTION CENTRE te Tilburg – Vossenbergh (NL)** ¹⁵

Montea en Built to Build ondertekenden een huurovereenkomst met NSK European Distribution Centre. De partners zullen een nieuw distributiecentrum op maat ontwikkelen van ca 17.300 m² opslagruimte, 1.900 m² kantoren en een mezzanine van 1.900 m² op de logistieke zone Vossenbergh West, te Tilburg.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site NSK European Distribution Centre, Tilburg (NL)

NSK is één van 's werelds toonaangevende producenten van lagers, lineairtechniek en stuurinrichting systemen. NSK is reeds 15 jaar aanwezig op industrieterrein Kraaiven in Tilburg. Op basis van de gestage groei van de activiteiten is beslist om een grotere locatie te zoeken binnen de logistieke hotspot Tilburg. In samenwerking met Montea en Built to Build (BTB) zal op Industrieterrein Vossenbergh het nieuwe EDC gerealiseerd worden. NSK zal het gebouw bij oplevering huren voor een minimale periode van 10 jaar.

In dit project zal BTB opnieuw samenwerken met Bouwbedrijf Van der Heijden. Montea zal de ontwikkeling, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, verwerven bij de oplevering van het gebouw voor een geschatte investeringswaarde van € 15,4 miljoen, hetzij een aanvangsrendement van 6,50%.

De werken zullen na het bekomen van de omgevingsvergunning worden opgestart en het nieuwe built-to-suit project zal naar verwachting tegen het derde kwartaal van 2017 operationeel zijn.

¹⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 14/06/2016 of www.montea.com.

➤ **28 juni 2016 - Ontwikkeling op maat van logistiek gebouw van ca 12.400 m² voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE)**¹⁶

De Pelsis groep, met hoofdzetel in de UK, is leider in Europa op vlak van milieuvriendelijke oplossingen in de gewasbescherming en de ongediertebestrijding. De groep stelt een 270 tal werknemers te werk, verspreid over 10 sites wereldwijd.



Montea «Space for Growth» - nieuw logistiek gebouw voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE)

Vanuit België opereert Pelsis onder het merk Edialux, dat tevens ook een marktleidend merk in de Belgische retail-sector is. Om een betere logistieke service te kunnen verlenen aan zijn klanten in binnen- en buitenland zocht Pelsis een state-of-the-art distributiecentrum. In ruil voor een 15-jarig huurcontract zal Montea hiertoe een build-to-suit project realiseren. Het complex zal over ca 11.400 m² operationele ruimte en 960 m² kantoren beschikken en zal ca 70 mensen tewerkstellen.

De aanvang van de bouwwerkzaamheden van dit project wordt verwacht in de loop van 2018. De investering zal ca € 11 miljoen bedragen en een rendement van 6,65% vertegenwoordigen. Edialux werd in deze transactie begeleid door Ceusters Immobiliën.

➤ **28 juni 2016 - Ontwikkeling van nieuw state-of-the art luchtvrachtgebouw van ca 5.000 m² voor SACO Groupair te Brucargo (BE)**¹⁷

SACO Groupair, een bekende en neutrale forwarder met hoofdkantoor te Hamburg en reeds jaren actief op Brucargo (www.sacogroupair.com), ondertekende een samenwerkingsovereenkomst met Montea voor de bouw en de huur van een nieuw state-of-the art luchtvrachtgebouw met bijhorende kantoren te Brucargo. Deze ontwikkeling zal gerealiseerd worden in samenwerking met de groep Cordeel.



Montea «Space for Growth» - Nieuw luchtvrachtgebouw voor SACO Groupair - Brucargo (BE)

¹⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.

¹⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.

Het complex zal bestaan uit ca 4.200 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte. De site zal in totaal ca 35 mensen tewerkstellen en zal een versnelde groei van de groep toelaten.

SACO Groupair ondertekende een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van negen jaar. Montea zal dit vastgoed in Q2 2017 verwerven op basis van een aanvangsrendement van ca 7,8%, **hetzij een** investeringswaarde van € 3,6 miljoen.

➤ **07 juli 2016 - De gemeente Oss en Montea sluiten overeenkomst voor de toekomstige ontwikkeling van een logistiek terrein op Vorstengrafdonk (NL)**¹⁸

Wethouder Frank den Brok heeft samen met Hylcke Okkinga, directeur van Montea Nederland, een overeenkomst getekend voor een kavel van 5 ha op Vorstengrafdonk. Op deze kavel zal Montea – na verhuring - een distributiecentrum op maat bouwen. Montea Nederland gaat dit project samen met bouwbedrijf van der Maazen opzetten.



Montea «Space for Growth» - Artist impression distributiecentrum Vorstengrafdonk - Oss (NL)

Montea Nederland en Bouwbedrijf Van der Maazen ontwikkelen een bouwplan op het perceel, toetsen dit plan bij de gemeente op gewenste beeldkwaliteit en op de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te krijgen. Het bouwplan voldoet aan de laatste eisen van de logistiek en ligt klaar voor de eindgebruiker. Het pand kan dan ook in zeer korte tijd worden gebouwd.

Intussen werd het commercialisatieproces opgestart. Montea en van der Maazen krijgen een aankoopoptie op het terrein, zoeken kandidaat-huurders en bouwen daarna een distributiecentrum op maat.

➤ **15 september 2016 – Montea ontwikkelt een nieuw crossdock centrum op maat van ca 8.000 m² voor Mainfreight te Genk (BE)**

Mainfreight (Wim Bosman Groep) en Montea hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden) voor de ontwikkeling van een nieuw crossdock centrum op maat, bestaande uit ca 8.000 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte te Genk-Zuid. Mainfreight ondertekende hiervoor een huurovereenkomst met een vaste looptijd van negen jaar.

¹⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/07/2016 of www.montea.com.

De Wim Bosman Groep (het Europese deel van het wereldwijde Mainfreight netwerk) is een 3PL+ dienstverlener met een sterk netwerk voor klantspecifieke en bij voorkeur geïntegreerde warehousing, transport- en distributie-oplossingen met kantoren in Nederland, België, Frankrijk, Polen, Roemenië en Rusland. Mainfreight is een wereldwijde logistieke dienstverlener met locaties in Australië, Nieuw-Zeeland, Azië, Amerika en Europa (www.mainfreight.com).

De investering van Montea in dit 'build-to-suit' project bedraagt ca € 7,3 miljoen en zal vanaf Q2 2017 een aanvangsrendement opleveren van 7,3%. In deze nieuwe locatie zullen ongeveer 150 mensen tewerk gesteld worden.



Montea «Space for Growth» - Artist impression crossdock centrum Mainfreight - Genk (BE)

➤ **24 oktober 2016 – De gemeente Tholen en Montea sluiten covenant voor de toekomstige ontwikkeling bedrijventerrein “Welgelegen” (NL)**¹⁹

Op 24 oktober 2016 heeft wethouder Frank Hommel met Hylcke Okkinga, directeur Montea Nederland, een covenant getekend voor een kavel van 100.000 m² op bedrijventerrein “Welgelegen” in Tholen. Op deze kavel gaat Montea – na verhuring – een distributiecentrum op maat bouwen. Montea gaat dit project met Sprangers Bouwbedrijf als hoofdaannemer realiseren.

Voor de marketing van het perceel trekken gemeente, Montea, Rewin en Invest in Zeeland samen op. Montea krijgt een aankoopoptie op het terrein en zal een bouwplan op het perceel ontwikkelen. Na toetsing op gewenste beeldkwaliteit en het verkrijgen van een omgevingsvergunning, zal Montea op zoek gaan naar een gebruiker voor het distributiecentrum en samen met Sprangers Bouwbedrijf instaan voor de ontwikkeling.

1.2.5. Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2016

Tijdens het jaar 2016 werden volgende desinvesteringen verwezenlijkt:

➤ **18 juli 2016 – Montea verkoopt site in Herentals aan Kemin Europe NV (BE)**



Op 30 juni oefende Kemin Europe NV haar koopoptie uit voor een bedrag van € 6,1 miljoen. De effectieve verkoop vond plaats op 13 juli 2016. De site omvat een terrein van ca. 20.253 m², 11.068 m² opslagruimte, 1.782 m² kantoren en 1.800 m² mezzanine.

¹⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 24/10/2016 of www.montea.com.

➤ **29 december 2016 – Verkoop van 3 gebouwen in Frankrijk voor € 60,4 miljoen aan Patrizia Logistik Invest Europa I²⁰**

Op 10/01/2017 kondigde Montea de verkoop aan van 3 activa uit haar bestaande portefeuille in Frankrijk. De totale netto verkoopwaarde bedraagt € 60.394.000.

Het betreft onderstaande panden:



St-Cyr-en-Val (FR)

Logistiek gebouw
Totale oppervlakte van ca 75.000 m²
Verhuurd aan FM Logistics



Tilloy-lez-Cambrai (FR)

Logistiek gebouw
Totale oppervlakte van ca 11.000 m²
Verhuurd aan C-Log



Savigny-le-Temple (FR)

Logistiek gebouw
Totale oppervlakte van ca 16.000 m²
Verhuurd aan Le Piston Français

De portefeuille genereert een jaarlijkse huur van € 4,4 miljoen en wordt verkocht aan een gemiddeld aanvangsrendement van 6,88%. De gemiddelde looptijd van de portefeuille op eerste vervaldag bedraagt 3,6 jaar.

De verkoop van het pand te St-Cyr-en-Val en het pand te Tilloy-lez-Cambrai werd effectief gerealiseerd op 29 december 2016. De verkoop van het pand te Savigny-le-Temple zal - na realisatie van een aantal aanpassingswerken voor de huidige huurder - ten laatste op 31 maart 2017 plaatsvinden.

De netto verkoopprijs van de 3 panden bedraagt € 60,4 miljoen, tegenover een reële waarde van € 51,1 miljoen. *“De gerealiseerde meerwaarde is ons inziens een bewijs van de voorzichtige en conservatieve waardering van de vastgoedportefeuille van Montea ten opzichte van de grote interesse in de vastgoedmarkt voor kwalitatief logistiek vastgoed”* zegt **Els Vervaecke, CFO Montea**. *“De bekomen financiële middelen zullen in 2017 aangewend worden voor de aankoop van een aantal nieuwe projecten in fase van ontwikkeling, alsook voor de financiering van een aantal eigen ontwikkelingen. De volledige verkoopwaarde zal naar verwachting volledig geherinvesteerd zijn tegen eind Q2 2017.*

²⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/01/2017 of www.montea.com.

Deze operatie zal derhalve een tijdelijke impact hebben op de resultaten, doch Montea behoudt de ambitie om op jaarbasis het netto courant resultaat met 5% te laten groeien. Daarnaast verbetert deze verkoop de gemiddelde looptijd van de huurcontracten in de portefeuille van 6,8 jaar naar 7,2 jaar en verwachten we dat de schuldgraad zal dalen naar 50,5%”

1.2.6. Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

➤ **23 maart 2016 – Kapitaalverhoging van € 9.114.605 door de uitgifte van 447.231 nieuwe aandelen als vergoeding voor een inbreng in natura**

Montea kondigde in haar persbericht van 17 september 2015 de partnershipovereenkomst aan met MG Real Estate (De Paepe Group) voor de ontwikkeling van een logistiek complex voor een Amerikaanse multinational op MG Park De Hulst in Willebroek. Deze ontwikkeling staat op een terrein van ca 48.000 m² en bestaat uit 27.100 m² opslagruimte, 800 m² kantoorruimte en een mezzanine van 1.100 m²²¹. Zij is eigendom van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV.

Montea kondigt aan dat zij via de inbreng in natura van 100% van de aandelen van deze twee voornoemde vennootschappen, de eigendom heeft verworven van het bovenvermeld terrein en logistiek gebouw.

De inbreng in natura gebeurde tegen een gemengde vergoeding, namelijk enerzijds een vergoeding in contanten en anderzijds een vergoeding in nieuwe aandelen Montea.

De nieuwe aandelen Montea werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal²², door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea op 23 maart 2016. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 16.212.123,75, waarvan een bedrag van € 9.114.605 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 7.097.518,75 aan de post uitgiftepremies.



²¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of naar www.montea.com.

²² Door inbreng in natura in Montea van 100% van de aandelen van Nyssa NV en Robinia One NV.

Uitgifteprijs, notering en winstdeelname van de nieuwe aandelen

De inbrenger werd vergoed met enerzijds 447.231 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 16.212.123,75 en anderzijds een vergoeding in contanten voor een bedrag van € 2.600.000. De in het kader van deze transactie gehanteerde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 36,25 per aandeel. De 447.231 nieuwe aandelen Montea die werden uitgegeven zijn gewone aandelen, hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen. Zij delen in de resultaten van het volledige boekjaar 2016.

➤ 10 juni 2016 – Verwezenlijking van het keuzedividend²³

Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder de aandeelhouders voor de derde keer de mogelijkheid tot een keuzedividend geboden. In totaal werd 76,33% van de coupons nr. 15 (die het dividend van het boekjaar 2015 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen.

Hierdoor zijn op 10 juni 2016 292.952 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 10.419.013,65 (€ 5.970.386,14 in kapitaal en € 4.448.627,51 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestaan kapitaal.

Het maatschappelijk kapitaal van Montea zal derhalve vanaf 10 juni 2016 vertegenwoordigd worden door 9.951.884 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, worden in contanten uitbetaald. Het netto uitgekeerde bedrag was in total € 3.231.806.

➤ Verdere optimalisatie van de schuldstructuur

De verkoop van twee gebouwen in Frankrijk voor € 51,2 miljoen zorgt voor een verdere financiering van de groei. De schuldgraad is gedaald van 55,8% eind 2015 naar 51,6% per 31 december 2016.

Bovendien heeft Montea een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) afgewikkeld in 2016 om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden. Deze afwikkeling zal een positieve impact hebben op de gemiddelde financieringskost²⁴ voor de komende jaren.

Verder heeft Montea gebruik gemaakt van de lage interestvoeten gedurende 2016 om nieuwe indekkingsinstrumenten af te sluiten voor een totaal notioneel bedrag van € 87,5 miljoen door middel van Interest Rate Swaps met een gemiddelde looptijd van 8,5 jaar aan een gemiddelde rente van 0,6%. Door deze extra indekkingen en mede door de verlaging van de schuldpositie naar aanleiding van de verkoop van 2 gebouwen in Frankrijk, bedraagt de hedge ratio²⁵ 111% per 31 december 2016. Deze overindekking is een rechtstreeks gevolg van het feit dat de nieuwe indekkingen al ingegaan zijn op 30 december 2016 op moment dat een deel van de schulden reeds werd afgelost terwijl de geplande investeringen pas later in Q1 2017 gerealiseerd zullen worden. Deze overindekking is slechts tijdelijk, de investeringen van Q1 2017 moeten het indekkingspercentage doen zakken onder 100%. Montea verwacht dat de investeringen van 2017 de hedge ratio opnieuw zal doen zakken tot 85% naar jaareinde indien geen nieuwe indekkingsinstrumenten worden afgesloten.

²³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12/06/2015 of www.montea.com.

²⁴ *Gemiddelde financieringskosten: gemiddelde financiële kost over het volledige jaar berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2016 zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

²⁵ *Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste en variabele rente die ingedekt worden tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

1.2.7. Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,11 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 24,01 miljoen zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,11 bruto per aandeel (€ 1,48 netto per aandeel), wat een uitkeringspercentage²⁶ inhoudt van 87% ten opzichte van het EPRA resultaat. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 4% in vergelijking met 2015 (€ 2,03 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het aantal dividendgerechtigde aandelen (van 9.211.701 aandelen naar 9.951.884 aandelen) ten gevolge van de inbreng in natura en het keuzedividend in 2016.

 KERNRATIO'S	31/12/2016	31/12/2015
Kernratio's (€)		
EPRA-winst per aandeel (1)	2,47	2,34
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	1,33	0,27
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,06	0,05
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	3,74	2,66
EPRA-winst per aandeel (2)	2,41	2,29
Voorgestelde uitkering		
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) (3)	87%	89%
Bruto dividend per aandeel	2,11	2,03
Netto dividend per aandeel	1,48	1,48
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.722.190	9.012.751
Aantal aandelen in omloop per periode einde	9.951.884	9.211.701

(1) Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

(2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum.

(3) Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Montea Comm. VA.

1.2.8. Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2016

➤ 01/03/2016 – Aanstelling van Els Vervaecke als Chief Financial Officer



Op 1 maart 2016 werd Els Vervaecke aangesteld als CFO.

Els Vervaecke was voordien werkzaam bij EY in de functie van senior auditor. Begin 2010 startte zij bij Pylos (vastgoedontwikkelaar) als Finance Manager voor de Pylos Group en vanaf 2014 bekleedde zij de functie van CFO voor Pylos Benelux.

²⁶ Het uitkeringspercentage van 87% werd berekend op basis van het EPRA resultaat en niet op basis van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2016

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 552 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 532 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 10 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 10 miljoen).

	Totaal 31/12/2016	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2015
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)					
Aantal sites	47	23	14	10	45
Oppervlakte opslag (m ²)	715.310	394.625	132.452	188.233	682.503
Oppervlakte kantoren (m ²)	67.668	36.794	13.671	17.203	66.506
Totale oppervlakte (m ²)	782.978	431.419	146.123	205.436	749.009
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	230.344	136.385	75.904	18.055	119.569
Reële waarde (K EUR)	532.063	268.364	94.418	169.282	480.721
Investeringswaarde (K EUR)	558.167	275.857	101.180	181.131	503.980
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	38.929	19.850	7.515	11.565	36.448
Bruto rendement (%)	7,32%	7,40%	7,96%	6,83%	7,58%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,43%	7,63%	7,96%	6,83%	7,82%
Niet verhuurde delen (m ²) (1)	15.274	15.274	0	0	26.719
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	619	619	0	0	1.150
EPRA huurleegstand	1,1%	2,2%	0,0%	0,0%	3,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)					
Reële waarde (K EUR)	9.978	9.978	0	0	10.369
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (4)					
Reële waarde (K EUR)	10.281	0	3.045	7.235	25.640

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop

(1) Exclusief de site te Willebroek voor dewelke Montea een verbrekingsvergoeding ontvangen heeft van Neovia Logistics in 2016

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

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

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

➤ **Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met € 51 miljoen tot € 552 miljoen voornamelijk door:**

- België: stijging met € 43 miljoen voornamelijk bestaande uit:
 - o de oplevering van de built-to-suit projecten in Vorst (verhuurd aan CDS) en in Erembodegem (verhuurd aan Movianto) en de oplevering van het uitbreidingsproject in Gent (verhuurd aan DSV)
 - o de verwerving van de site te Willebroek – De Hulst (verhuurd aan Federal Mogul)
 - o de verwerving van 46.000 m² terrein voor ontwikkeling van een build-to-suit project te Bornem
 - o desinvestering van de site te Herentals
 - Frankrijk: daling van € 40 miljoen voornamelijk veroorzaakt door:
 - o desinvestering van het pand te St-Cyr en Val en het pand te Tilloy-lez-Cambrai
 - Nederland: stijging met € 48 miljoen voornamelijk bestaande uit:
 - o de verwerving van de site te Eindhoven, de Keten (verhuurd aan Jan De Rijk)
 - o de oplevering van het ontwikkelingsproject in Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland)
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 782.978 m², verspreid over 23 sites in België, 14 sites in Frankrijk en 10 sites in Nederland.
 - ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 230.344 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
 - ✓ De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens 2016 gestegen met € 8,7 miljoen (2,04% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille in het begin van het boekjaar) en is voornamelijk het gevolg van een daling van het investeringsrendement voor sommige panden.
 - ✓ Het bruto vastgoedrendement²⁷ op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,4% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,8% op 31/12/2015. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 7,3%.
 - ✓ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 38,9 miljoen, een stijging van 7% ten opzichte van 31/12/2015, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
 - ✓ De EPRA huurleegstand bedraagt 1,1%. De leegstand bevindt zich hoofdzakelijk op de site te Milmort (BE).

➤ **Reële waarde van de lopende ontwikkelingen van € 10,3 miljoen**

Montea heeft lopende ontwikkelingen ter waarde van € 10,3 miljoen bestaande uit de ontwikkeling voor Scotch & Soda in Aalsmeer (Nederland) en het ontwikkelingssterrein in Camphin-en-Carmembault ten zuiden van Rijsel (Frankrijk).

➤ **Reële waarde van de zonnepanelen van € 9,98 miljoen**

De reële waarde van de zonnepanelen betreft acht zonnepaneelprojecten: één in Brussel (Vorst), twee in Wallonië (Heppignies en Milmort) en vijf in Vlaanderen (Bornem, Herentals, Grimbergen, Puurs en Gent).

²⁷ Bruto vastgoedrendement als 100% verhuurd wordt berekend als actuele huurinkomsten van verhuurde panden + markthuur van de leegstaande oppervlakte en dit samen ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2016

1.4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2016

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2016	31/12/2015
	12 maanden	12 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	40.518	34.290
VASTGOEDRESULTAAT	41.258	34.864
% t.o.v netto huurresultaat	101,8%	101,7%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.043	-1.332
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	40.215	33.532
Algemene kosten van de vennootschap	-3.769	-4.037
Andere operationele opbrengsten en kosten	-142	-58
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	36.304	29.437
% t.o.v netto huurresultaat	89,6%	85,8%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-11.780	-8.016
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.524	21.421
Belastingen	-506	-324
EPRA RESULTAAT	24.018	21.097
<i>per aandeel</i>	2,47	2,34
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8.131	5
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.788	2.470
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	12.919	2.475
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-616	438
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-616	438
NETTO RESULTAAT	36.321	24.010
<i>per aandeel</i>	3,74	2,66

1.4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2016

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt € 40,5 miljoen, een stijging van 18% t.o.v. vorig jaar – Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 36,3 miljoen, een stijging van 23%**
 - Het **netto huurresultaat** bedraagt € 40,5 miljoen, zijnde een stijging van 18% ten opzichte van dezelfde periode in 2015 (€ 34,3 miljoen). Deze toename van € 6,2 miljoen is integraal toe te schrijven aan de toename in huurinkomsten voornamelijk bepaald door:
 - de impact van een volledig jaar aan huurinkomsten van investeringen in het jaar 2015:
 - aankoop project te 's Heerenberg (verhuurd aan JCL Logistics) (NL)
 - aankoop project te Apeldoorn (verhuurd aan HSL) (NL)
 - aankoop project te Tilburg (verhuurd aan Groep Verstijen) (NL)
 - aankoop project te Lyon (verhuurd aan Cofriset) (FR)

- de huurinkomsten van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2016:
 - built-to-suit project te Vorst (verhuurd aan CDS) (BE)
 - built-to-suit project te Erembodegem (verhuurd aan Movianto) (BE)
 - oplevering uitbreidingsproject te Gent (verhuurd aan DSV) (BE)
 - verwerving project te Willebroek (verhuurd aan Federal Mogul) (BE)
 - verwerving project te Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) (NL)
 - oplevering project te Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland) (NL)

De éénmalige inkomst van € 2,3 miljoen als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics ontvangen in Q1 2016 (waarvan een bedrag van € 1 miljoen gelijk aan de huurvergoeding van 2016 als huurinkomsten op recurrente basis wordt beschouwd).

De verkoop van het gebouw te St-Cyr-en-Val (FR) en het gebouw te Tilloy-lez-Cambrai (FR) vond plaats op 29 december 2016 waardoor deze verkoop geen impact heeft op het netto huurresultaat van 2016.

- Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van € 29,4 miljoen in 2015 tot € 36,3 miljoen in 2016. Deze groei met € 6,9 miljoen is voornamelijk het resultaat van:
 - de toename van het netto huurresultaat met € 6,2 miljoen (zie boven);
 - de positieve impact van € 0,2 miljoen van de recuperatie van huurlasten en “andere met huur verbonden inkomsten” als gevolg van de beperktere niet doorrekening van een aantal kosten (als gevolg van hogere gemiddelde bezettingsgraad);
 - de daling van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,5 miljoen ten gevolge van een daling van de marketing & communicatie, HR en juridische advieskosten.
- De **exploitatie- of operationele marge**^{28*} bedraagt 89,6% voor het volledige jaar 2016, tegenover 85,8% over 2015.
- **Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 11,8 miljoen ten opzichte van € 8,0 miljoen vorig jaar**

Het **financiële resultaat** exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 11,8 miljoen en neemt toe met 47% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde schuldenlast steeg met € 63,6 miljoen (24%). Daarentegen was er een daling van de gemiddelde financieringskost tot 3,0%^{29*} voor het boekjaar 2016.

De stijging van het financiële resultaat exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten is voornamelijk het gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2016 voor een bedrag van € 2,1 miljoen om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidige marktconforme voorwaarden wat zal zorgen voor een positieve impact op de gemiddelde financieringskost in de toekomst. Verder is de stijging het gevolg van de gestegen gemiddelde uitstaande schulden. De extra rentevoetindekkingen voor een bedrag van € 87,5 miljoen werden afgesloten op 30 december 2016 waardoor deze geen impact hebben op de financiële kosten.

^{28*} Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.

^{29*} Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2016, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Montea heeft op 31/12/2016 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 185,1 miljoen bij 6 financiële instellingen. De financiële schulden aan vaste en vlottende rente is op 31 december 2016 ingedekt voor 111% door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap). Deze overindekking is een rechtstreeks gevolg van het feit dat de nieuwe indekkingen al ingegaan zijn op 31 december 2016 op moment dat een deel van de schulden reeds werd afgelost terwijl de geplande investeringen pas later in Q1 2017 gerealiseerd zullen worden. Deze overindekking is slechts tijdelijk, de investeringen van Q1 2017 moeten het indekkingspercentage doen zakken onder 100%. Montea verwacht dat de investeringen van 2017 de hedge ratio opnieuw zal doen zakken tot 85% naar jaareinde indien geen nieuwe indekkingsinstrumenten worden afgesloten.

✓ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille³⁰ bedraagt € 12,9 miljoen**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt € 12,9 miljoen op 31/12/2016. Dit uitzonderlijk positief resultaat is voornamelijk het gevolg van de verkopen van de twee gebouwen in Frankrijk (St-Cyr-en-Val en Tilloy-lez-Cambrai) met een positieve impact van € 8,1 miljoen op het resultaat van verkoop van vastgoedbeleggingen, een bewijs van de eerder zeer voorzichtige en conservatieve waardering van de vastgoedportefeuille van Montea ten opzichte van de grote interesse in de vastgoedmarkt voor kwalitatief logistiek vastgoed. Verder is het resultaat een gevolg van een netto positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille als gevolg van de daling van de investeringsrendementen.

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

✓ **De negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 0,6 miljoen**

De **negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** komt voort uit de negatieve impact van de reële waarde van de afgesloten bestaande rentevoetindekkingen deels afgezet door de positieve impact van de nieuw afgesloten indekkingsinstrumenten (telkens IRS) eind 2016 als gevolg van de opnieuw stijgende lange termijn rentevoetverwachtingen.

➤ **Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 36,3 miljoen, zijnde een stijging van € 12,3 miljoen t.o.v. vorig jaar, sterk beïnvloed door het positieve resultaat op de vastgoedportefeuille**

Het EPRA resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en met de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten, leiden tot **het netto resultaat (IFRS)** van € 36,3 miljoen in 2016 ten opzichte van € 24,01 miljoen in 2015. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel bedraagt € 3,74 per aandeel t.o.v. € 2,66 per aandeel in 2015. Het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-items en hebben geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

➤ **EPRA resultaat van € 2,47 per aandeel**

Het **EPRA resultaat** op 31/12/2016 bedraagt € 24,0 miljoen, een stijging van 14% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,11 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2015 met 4%, ondanks de verwatering ten gevolge van het keuzedividend en de kapitaalsverhoging (door inbreng in natura) die werd doorgevoerd in 2015.

³⁰ * 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.

1.4.3. Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2016

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2016 Conso	31/12/2015 Conso
VASTE ACTIVA	545.461.627	517.685.997
VLOTTENDE ACTIVA	49.297.472	31.999.167
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	549.685.164
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	251.964.960	208.256.437
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	251.846.477	208.156.528
Minderheidsbelangen	118.483	99.909
VERPLICHTINGEN	342.794.139	341.428.727
Langlopende verplichtingen	310.381.242	291.353.554
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	50.075.173
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.759.099	549.685.164

1.4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2016

- Op 31/12/2016 bestaat het **totaal van de activa** (€ 594,8 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (88% van het totaal), activa bestemd voor verkoop (1% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (2% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (7% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik, activa bestemd voor verkoop 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 € 252 miljoen en een totale schuld van € 342,8 miljoen.

Deze totale schuld bestaat uit:

- een totaal bedrag van € 185,1 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 6 financiële instellingen. Montea heeft € 235 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 49,9 miljoen naar aanleiding van de aflossing eind 2016 in het kader van de verkoop van de 2 Franse panden in Frankrijk. De in 2017 te herfinancieren kredietlijnen werden deels in december 2016 verlengd, rest nog een te herfinancieren kredietlijn in 2017 van € 10 miljoen
- een totaal bedrag van € 109,2 miljoen met betrekking tot de vier obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015
- een totale leasingschuld van € 0,8 miljoen voor de verdere financiering van de site te Milmort
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 24,8 miljoen
- andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van € 21,8 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

De **EPRA NAV**^{31*} per 31/12/2016 bedraagt € 27,80 per aandeel t.o.v. € 25,22 per aandeel per 31/12/2015. De EPRA NNAV per aandeel bedraagt € 25,31 per aandeel op 31 december 2016 t.o.v. € 22,60 per aandeel per 31/12/2015.

- De **schuldgraad**³² van Montea bedraagt 51,65%. De daling van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2015 (55,77%) en 30/06/2016 (56,22%) is een gevolg van de verkoop van de Franse sites St.-Cyr-En-Val en Cambrai. Verhogende impacten op de schuldgraad zijn voornamelijk de lopende ontwikkelingen die gefinancierd worden met bankschulden.

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

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

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

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

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

- **Evolutie van de schuldgraad bij Montea**

Per 31/12/2016 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 51,65%. Historisch gezien situeert de schuldgraad sinds eind 2008 zich boven de 50%, tot het hoogste percentage van 57,62% medio 2010. Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging waarbij de schuldgraad daalde onder de 50%.

Zo ook steeg de schuldgraad tot 55,29% in september 2012. Op 20 december 2012 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging van € 21,1 miljoen ter financiering van het project voor DHL Global forwarding op Brucargo. Zo daalde de schuldgraad opnieuw tot 50,80% in het eerste trimester van 2013.

Mede door de dividenduitkering, de verwerving van de aandelen van de onderneming Evenstuk NV (voor het pand verhuurd aan DSV Solutions) en de verwerving van de aandelen van Acer Parc NV (voor het op maat ontwikkelde pand verhuurd aan St. Jude Medical), steeg de schuldgraad terug tot 52,82% op 31/12/2013.

³¹ *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.

³² Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

In de eerste helft van 2014 is overgegaan tot een kapitaalverhoging, teneinde de voorziene acquisities en investeringen in het tweede semester van 2014 te anticiperen. Het gaat hierbij om herontwikkelingen op de site van Grimbergen en Vorst, 3 build-to-suit projecten in België (2 op De Hulst in Willebroek en 1 op Brucargo) en 1 build-to-suit project in Nederland (Oss) en 2 sale-en-lease back transacties (Beuningen en Waddinxveen).

In de eerste helft van 2015 is besloten tot een inbreng in natura (voor de acquisitie van Apeldoorn) en een keuzedividend teneinde de schuldgraad te verlagen midden 2015 na acquisities van 's Heerenberg (NL) en Cofriset (FR) en de finalisatie van het build-to-suit project te Heerlen (NL).

In de tweede helft van 2015 werd overgegaan tot de acquisitie van het pand te Tilburg (verhuurd aan de groep Versteijnen, dat volledig met schuld werd gefinancierd. Daarenboven zijn ook een aantal built-to-suit projecten gestart (Movianto te Erembodegem, CdS te Vorst en Bakkersland te Schiphol) waarbij de lopende werken volledig met schuld werden gefinancierd. Als gevolg van het bovenstaande bedroeg de schuldgraad per 31/12/2015 55,77%.

Gedurende 2016 werden de built-to-suit projecten, Movianto te Erembodegem, CdS te Vorst, en Bakkersland te Aalsmeer opgeleverd. De werken van deze 3 projecten werd met schuld gefinancierd. Bovendien werden de aankoop van het project te Eindhoven (Jan de Rijk) en de aankoop van de grond te Bornem (Bornem Vastgoed) ook gefinancierd met schuld. Om de schuldgraad binnen de perken te houden, werd in maart 2016 het project te Willebroek (Federal Mogul) via een inbreng in natura aangekocht en werd in juni succesvol overgegaan tot een keuzedividend. In december 2016 werd de verkoop van St.-Cyr-En-Val en Cambrai doorgevoerd, waardoor de schuldgraad daalde naar 51,65% per 31/12/2016.

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

➤ Toekomstig investeringspotentieel

Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel ongeveer € 226 miljoen³³ bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

In euro	31/12/2016	Investeringspotentieel	Balans na investeringspotentieel
Vastgoedbeleggingen	535.136.085	226.000.000	761.136.085
Andere activa	59.623.014		59.623.014
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	226.000.000	820.759.099
Eigen vermogen	251.964.960	-	251.964.960
Verplichtingen	342.794.139	226.000.000	568.794.139
Langlopende verplichtingen	310.381.242	226.000.000	536.381.242
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804.255		24.804.255
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	285.576.988	226.000.000	511.576.988
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	-	32.412.897
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	10.825.545		10.825.545
Andere kortlopende verplichtingen	21.587.351		21.587.351
TOTAAL PASSIVA	594.759.099	226.000.000	820.759.099
Schuldgraad	51,6%		65,0%

³³ Deze berekening houdt noch rekening met het EPRA resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Zodoende zou, op basis van dezelfde berekening, het investerings-potentieel ongeveer € 124 miljoen bedragen.

In euro	31/12/2016	Investeringspotentieel	Balans na investeringspotentieel
Vastgoedbeleggingen	535.136.085	124.000.000	659.136.085
Andere activa	59.623.014		59.623.014
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	124.000.000	718.759.099
Eigen vermogen	251.964.960	-	251.964.960
Verplichtingen	342.794.139	124.000.000	466.794.139
Langlopende verplichtingen	310.381.242	124.000.000	434.381.242
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804.255		24.804.255
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	285.576.988	124.000.000	409.576.988
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	-	32.412.897
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	10.825.545		10.825.545
Andere kortlopende verplichtingen	21.587.351		21.587.351
TOTAAL PASSIVA	594.759.099	124.000.000	718.759.099
Schuldgraad	51,6%		60,0%

De variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldgraad. Op basis van het huidige eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan € 122 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 22%.

In euro	31/12/2016	Investeringspotentieel	Balans na investeringspotentieel
Vastgoedbeleggingen	535.136.085	- 122.000.000	413.136.085
Andere activa	59.623.014		59.623.014
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	- 122.000.000	472.759.099
Eigen vermogen	251.964.960	- 122.000.000	129.964.960
Verplichtingen	342.794.139		342.794.139
Langlopende verplichtingen	310.381.242	-	310.381.242
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804.255		24.804.255
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	285.576.988		285.576.988
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	-	32.412.897
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	10.825.545		10.825.545
Andere kortlopende verplichtingen	21.587.351		21.587.351
TOTAAL PASSIVA	594.759.099	- 122.000.000	472.759.099
Schuldgraad	51,6%		65,0%

Op basis van de huidige staat en de waardebepaling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 51,65% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

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

➤ Besluit

Montea is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden op basis van de geplande wijzigingen in de samenstelling van de vastgoedportefeuille en de verwachte evolutie van het eigen vermogen.

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

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

Mocht er zich toch een situatie voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie van de GVV zou noodzaken, dan zal de GVV dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders daarvan op de hoogte gebracht worden in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële rapportering.

1.4.5. Waarderingsregels

Nieuwe standaarden, interpretaties en wijzigingen toegepast door Montea

Montea heeft bepaalde standaarden en wijzigingen voor het eerst toegepast. Deze zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Montea heeft geen andere standaard, interpretatie of wijziging die gepubliceerd maar nog niet van kracht is, vervroegd toegepast.

Hoewel deze nieuwe standaarden en wijzigingen in 2016 voor het eerst zijn toegepast, hadden zij geen wezenlijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening/de verkorte geconsolideerde halfjaarrekening van de Groep. Hieronder worden de aard en het effect van de nieuwe en/of gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Wijzigingen in IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsinstellingen: Het toepassen van de uitzondering inzake consolidatie, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* – Verwerking van verkregen belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* – Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 *Materiële vaste activa* en IAS 38 *Immateriële activa* – Verduidelijking omtrent aanvaardbare afschrijvingsmethoden, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 *Materiële vaste activa* en IAS 41 *Landbouw* – Dragende planten, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 19 *Personeelsbeloningen* – Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen, van toepassing per 1 februari 2015
- Wijzigingen in IAS 27 *De enkelvoudige jaarrekening* – Vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2016
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013), van toepassing per zondag 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014), van toepassing per 1 januari 2016

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013)

De '2010–2012 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 februari 2015. Het betreft de volgende verbeteringen:

IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen: De wijziging, die prospectief wordt toegepast, verduidelijkt enkele vraagstukken inzake de definitie van voorwaarden in verband met prestaties en de dienstperiode die vallen onder voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging.

- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Met deze verbetering, die prospectief wordt toegepast, wordt verduidelijkt dat voor alle afspraken inzake voorwaardelijke vergoedingen die als verplichting (of actief) voortvloeien uit een bedrijfscombinatie, vervolgwaardering plaatsvindt tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, ongeacht of zij binnen het toepassingsgebied van IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering (c.q. IFRS 9 Financiële instrumenten) vallen.
- IFRS 8 Operationele segmenten: Met de wijzigingen, die retrospectief worden toegepast, wordt verduidelijkt dat:
 - informatie dient te worden verschaft over beoordelingen die management heeft gemaakt inzake de toepassing van de aggregatiecriteria in IFRS 8.12, waaronder een korte beschrijving van de operationele segmenten die zijn samengevoegd alsmede de economische kenmerken op basis waarvan is beoordeeld of de segmenten gelijksoortig zijn (zoals bijvoorbeeld verkopen en brutomarges); en
 - vermelding van de aansluiting van de segmentactiva op het totaal van de activa slechts wordt verlangd indien die aansluiting aan de 'chief operating decision maker' wordt gerapporteerd, net zoals voor de vereiste informatieverschaffing ten aanzien van segmentverplichtingen.
- IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële activa: Deze verbetering wordt retrospectief toegepast en verduidelijkt dat de herwaardering kan plaatsvinden door aanpassing van de bruto boekwaarde van het actief gelijk te stellen aan de marktwaarde, of door de netto boekwaarde van het actief gelijk te stellen aan de marktwaarde en de bruto boekwaarde navenant aan te passen. De cumulatieve afschrijvingen worden zodanig aangepast dat ze gelijk zijn aan het verschil tussen de bruto boekwaarde en de netto boekwaarde van het actief.
- IAS 24 Informatieverschaffing over verbonden partijen: Deze verbetering, die retrospectief wordt toegepast, verduidelijkt dat een 'managemententiteit' – een entiteit die managementdiensten verleent – wordt aangemerkt als een verbonden partij waarop de vereisten inzake informatieverschaffing over verbonden partijen van toepassing zijn. Voorts dient een entiteit die van een dergelijke managemententiteit gebruikmaakt, de daarvoor gemaakte kosten te vermelden.

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014)

De '2012–2014 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na vrijdag 1 januari 2016. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IFRS 5 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten: Activa (of groepen activa die worden afgestoten) worden in de regel afgestoten door verkoop of door uitkering aan eigenaars. De wijziging verduidelijkt dat een overstap van de ene afstotingsmethode naar de andere niet als een nieuw plan tot afstoting wordt beschouwd, maar als een voortzetting van het oorspronkelijke plan. Er is dan ook geen sprake van een onderbreking van de toepassing van de vereisten van IFRS 5. Deze wijziging wordt prospectief toegepast.

- IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing
- Servicingcontracten: De wijziging verduidelijkt dat er bij een servicingcontract waarin een vergoeding is opgenomen, sprake kan zijn van aanhoudende betrokkenheid bij een financieel actief. Een entiteit moet de aard van de vergoeding en de regeling beoordelen aan de hand van de in IFRS 7 opgenomen leidraden voor aanhoudende betrokkenheid om te bepalen of de vereisten voor informatieverschaffing van toepassing zijn. De beoordeling bij welke servicingcontracten sprake is van aanhoudende betrokkenheid moet retrospectief worden uitgevoerd. De vereiste informatie hoeft echter niet te worden verstrekt voor perioden die beginnen voor aanvang van het boekjaar waarin de entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.
- Toepasselijkheid van de informatievereisten voor saldering op de tussentijdse verkorte jaarrekening: De wijziging verduidelijkt dat de informatievereisten voor saldering niet van toepassing zijn op tussentijdse verkorte jaarrekeningen, tenzij de te verstrekken informatie een belangrijke aanpassing betreft van de informatie die is opgenomen in het meest recente jaarverslag. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.
- IAS 19 Personeelsbeloningen: De wijziging verduidelijkt dat de marktdiepte voor hoogwaardige bedrijfsobligaties wordt beoordeeld op basis van de valuta waarin de pensioenverplichting is uitgedrukt en niet van het land waar de pensioenverplichting bestaat. Wanneer er geen diepe markt voor hoogwaardige bedrijfsobligaties in die valuta is, moet worden uitgegaan van staatsobligaties. Deze wijziging wordt prospectief toegepast.
- IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving: De wijziging verduidelijkt dat de vereiste tussentijdse informatie hetzij in de tussentijdse financiële overzichten moet worden vermeld, hetzij moet worden verschaft via verwijzingen vanuit de tussentijdse financiële overzichten naar het onderdeel van het tussentijds financieel verslag waarin de informatie is opgenomen (bv. het managementcommentaar of het risicoverslag). De andere informatie in het tussentijds financieel verslag moet onder dezelfde voorwaarden en op hetzelfde moment als de tussentijdse financiële overzichten beschikbaar zijn voor gebruikers. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.

De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep.

Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

De standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van Montea wel waren uitgegeven maar nog niet van kracht waren, worden in het onderstaande toegelicht. Waar van toepassing is Montea van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen zodra deze van kracht worden.

- Wijzigingen in IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties, van toepassing per 1 januari 2018
- Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 43, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, waaronder wijzigingen in IFRS 15: Ingangsdatum van IFRS 15 en Verduidelijking van IFRS 15, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 16 Leases³, van toepassing per 1 januari 2019
- Wijzigingen in IAS 7 Kasstroomoverzicht – Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing³, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen³, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 40 Vastgoedbeleggingen – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen³, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen³, van toepassing per 1 januari 2018
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014–2016 (gepubliceerd december 2016)³, van toepassing per 1 januari 2017 en 1 januari 2018

1.5. Beursprestatie van het aandeel Montea

 BEURSPERFORMANTIE	31/12/2016	31/12/2015
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	46,37	39,20
Hoogste	48,42	40,00
Laagste	35,10	33,08
Gemiddelde	42,36	36,75
NAV per Aandeel (€)		
EPRA NNNNAV	25,31	22,60
EPRA NAV	27,80	25,22
Premie (%)	66,8%	55,4%
Dividendrendement (%)	4,6%	5,2%
Voorgestelde uitkering (€)		
Bruto dividend per aandeel	2,11	2,03
Netto dividend per aandeel	1,48	1,48
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	7.717	4.156
Periodevolume	1.983.235	1.059.158
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.211.701
Beurskapitalisatie (K €)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	461.469	361.099
Ratio's (%)		
"Velocity"	19,93%	11,83%

Dividendrendement (%):
"Velocity":

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

Op grond van de slotkoers op 31/12/2016 (€ 46,37) noteerde het aandeel Montea 66,8% boven de waarde van de EPRA NAV³⁴.

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,11 bruto per aandeel (€ 1,48 netto per aandeel).

1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

1.7. Transacties tussen verbonden partijen

In 2016 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

³⁴ * 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.

1.8. EPRA Performance measures

EPRA resultaat

(in EUR X 1 000)		31.12.2016	31.12.2015
Netto resultaat (IFRS)		36.321	24.010
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-4.788	-2.470
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-8.131	-5
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	616	-438
EPRA resultaat		24.018	21.097
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		9.722.190	9.012.751
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		2,47	2,34

EPRA NAV

(in EUR X 1 000)		31/12/2016	31/12/2015
IFRS NAV		251.846	208.157
NAV per aandeel (€/aandeel)		25,31	22,60
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten			
Verwerde nettoactiefwaarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten		251.846	208.157
Uit te sluiten			
(iv)	IV. Reële waarde van financiële instrumenten	24.804	24.188
EPRA NAV		276.651	232.345
Aantal aandelen in omloop per einde periode		9.951.884	9.211.701
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		27,80	25,22

EPRA NNNAV

(in EUR X 1 000)		31/12/2016	31/12/2015
EPRA NAV		276.651	232.345
Aantal aandelen in omloop per einde periode		9.951.884	9.211.701
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		27,80	25,22
Toe te voegen:			
(i)	I. Reële waarde van financiële instrumenten	-24.804	-24.188
(ii)	II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-
EPRA NNNAV		251.846	208.157
Aantal aandelen in omloop per einde periode		9.951.884	9.211.701
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)		25,31	22,60

EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE
(in EUR X 1 000)

	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %)
	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
België	429	19.724	2,2%	874	15.714	5,6%
Frankrijk	-	7.175	0,0%	276	10.228	2,7%
Nederland	-	11.659	0,0%	-	8.680	0,0%
Totaal	429	38.558	1,1%	1.150	34.623	3,3%

1.9. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's³⁵

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(in EUR X 1 000)		
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	8.131	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.788	2.470
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.919	2.475
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(in EUR X 1 000)		
Financiële resultaat	-12.396	-7.578
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	616	-438
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-11.780	-8.016

³⁵ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 1.8 EPRA Performance measures.

OPERATIONELE MARGE	31/12/2016	31/12/2015
(in EUR X 1 000)		

Netto huurresultaat	40.518	34.290
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	36.304	29.437
OPERATIONELE MARGE	89,6%	85,8%

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD	31/12/2016	31/12/2015
(in EUR X 1 000)		

Financiële resultaat	-10.296	-7.578
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	616	-438

TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-9.680	-8.016
-------------------------------------	---------------	---------------

GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	324.766	261.185
--	----------------	----------------

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B) (*)	3,0%	3,1%
--	-------------	-------------

(*) exclusief de éénmalige financiële kost van het afwikkelen van een IRS

HEDGE RATIO	31/12/2016	31/12/2015
(in EUR X 1 000)		

Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	242.500	155.000
Financiële schulden aan vaste rentevoet	774	1.598
Obligaties aan vaste rentevoet	85.000	85.000
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	328.274	241.598

Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	295.906	294.598
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	295.906	294.598

HEDGE RATIO (A/B)	111%	82%
--------------------------	-------------	------------

1.10. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten

1.10.1. Voornaamste risico's en onzekerheden³⁶

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea en het management zijn zich ten volle bewust van het belang van het uitbouwen en handhaven van een degelijk beheer en als gevolg het behoud van een kwalitatieve portefeuille. Montea legt strikte en duidelijke normen op voor (i) het optimaliseren en verbeteren van de bestaande gebouwen, (ii) het commerciële beheer, (iii) het technische beheer van de gebouwen en (iv) eventuele investeringen in de bestaande gebouwen. Deze criteria hebben als doel de leegstand te beperken alsook de waarde van het vastgoedpatrimonium maximaal en duurzaam te doen stijgen.

De voornaamste risico's en onzekerheden voor de het volgende financiële jaar concentreren zich op:

➤ **Huurrisico's**

a) Beschrijving van de risico's

Het grootste deel van het zakencijfer van Montea bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden uit de verhuring aan derden. Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad kunnen dus een negatieve invloed hebben op de resultaten.

Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurderving, verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract. Het risico bestaat met name dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt 7,7 jaar per 31 december 2016 op basis van de eerste vervaldatum.

b) Beheersing van de risico's

Montea beheert en begeleidt op een actieve wijze haar bestaande en toekomstige klanten om zo de leegstand en het verloop van huurders in haar vastgoedportefeuille te minimaliseren.

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten³⁷ en in Nederland op basis van de index van de consumptieprijzen). Alle lopende huurovereenkomsten in België, Frankrijk en Nederland zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. Geen enkele van de lopende huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de initiële huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index.

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

³⁶ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag van 30/06/2016 en het Jaarverslag van 31/12/2015. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

³⁷ ICC – indice de coût de construction.

Montea profileert zich eveneens, in het kader van een alliantie met derden (projectontwikkelaars, grondeigenaars, enz.), als actieve partner in vastgoedontwikkelingen. Daarbij heeft Montea, voorafgaand aan de aanvang van de bouw van de nieuwe ontwikkeling, reeds een huurovereenkomst ondertekend met de betreffende huurder. Voor meer informatie over deze huurders verwijzen we naar hoofdstuk 4.3.2 in dit jaarverslag. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde “blanco” projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

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

➤ **Beheer van de vastgoedportefeuille**

a) Beschrijving van de risico's

Het team van Montea, eventueel bijgestaan door externe adviseurs, staat in voor het dagelijks beheer van de gebouwen, zorgt voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille³⁸ en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille. Daarenboven zal het team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

Het operationeel technische beheer en het onderhoud van de gebouwen, evenals de coördinatie van de lopende bouw- en renovatiewerken, worden opgevolgd door eigen mensen. Het team legt een onderhouds- en renovatieschema voor aan de investeringscomités en aan de raad van bestuur met als doel het veilig stellen van een optimale rendabiliteit van de portefeuille op lange termijn.

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

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een beleid waarbij het overgrote gedeelte inzake het beheer van de gebouwen wordt doorgefactureerd aan de huurders. Voor het jaar 2016 werd een totaal van € 920 K gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van € 5,9 miljoen geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 1,11% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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

³⁸ Voor de uitoefening van bepaalde taken laat Montea zich echter bijstaan door externe partners. Montea blijft de verantwoordelijkheid hiervoor dragen en staat in voor de coördinatie.

➤ **Liquiditeits- en financieringsrisico**

a) Beschrijving van de risico's

Het liquiditeitsrisico houdt in dat Montea het risico loopt om op een bepaald ogenblik niet te beschikken over de nodige kasmiddelen en niet langer de vereiste financiering te kunnen bekomen om haar kortlopende schulden te voldoen.

Op 31 december 2016 heeft Montea in totaal € 235 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 185,1 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2017 zal slechts € 10 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of geherfinancierd.

b) Beheersing van de risico's

Het liquiditeits- en financieringsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen huurwaarborgen bestaat voor 63% uit opgenomen kredietlijnen en voor 37% uit obligatieleningen
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Bank Degroof en Banca Monte Paschi); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden
- de looptijd van de financiële schuld. Bovendien analyseert Montea haar schuldpositie tijdig om, voorafgaand aan de vervaldatum van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn haar schuld te herfinancieren tegen marktconforme voorwaarden.

Om een toekomstig liquiditeitsprobleem te voorkomen, onderneemt Montea steeds acties om tijdig de nodige financieringen aan te gaan voor de verdere groei van de portefeuille. De Vennootschap voorziet momenteel geen probleem om verdere financieringsbronnen te vinden. Hierbij staat het evenwicht tussen de kost van de financiering, de duurtijd en de diversificatie van de financieringsbronnen altijd voorop.

➤ **Risico's verbonden aan de evolutie van de interestvoeten**

a) Beschrijving van de risico's

De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen.

Met uitsluiting van de leasingovereenkomsten³⁹ en 3 van de 4 obligatieleningen⁴⁰ sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden).

³⁹ Montea heeft een financiële schuld aangaande een lopende leasingovereenkomst van € 0,8 miljoen. Deze leasingovereenkomst loopt af in 2017. Deze overeenkomst werd destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

⁴⁰ Montea heeft in 2014 een obligatielening uitgegeven met een vaste interestvoet van 3,355% en in 2013 aan een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 20/05/2014 en 24/06/2013. In het jaar 2015 werd overgegaan tot uitgifte van 2 additionele obligatieleningen van elk € 25 miljoen, één met een variabele rentevoet van euribor 3 maanden + 205 bps, één met een vaste rentevoet van 3,42%. Voor meer informatie over deze 2 laatste uitgiftes wordt verwezen naar de persmededeling van 26/06/2015 of www.montea.com.

b) Beheersing van de risico's

Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Montea een beleid waarbij een deel van deze financiële schuld is ingedekt met rentedekkingsinstrumenten. Dit voorzichtig beleid voorkomt een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie, wat een verhoging van de reële rentevoeten als gevolg heeft. De verhoging van de reële rentevoeten kan dan niet worden gecompenseerd door een stijging van de huurinkomsten door indexatie. Bovendien stelt men vast dat er altijd een verschil in tijd is tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

Rekening houdend met de kredietlijnen met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de interestvoet op de obligatieleningen en de vaste rentevoeten op de leasingovereenkomsten, bedroeg de gemiddelde kost van de schuld in 2016 3,0%.

1.10.2. Vooruitzichten

➤ Economische conjunctuur

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

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

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

➤ Specifieke vooruitzichten voor Montea

➤ Investeringspipeline

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.

➤ EPRA huurleegstand en duurtijd van de huurcontracten

Op 31/12/2016 bedraagt de EPRA huurleegstand 1,1% voornamelijk ten gevolge van de actuele leegstand op de site Milmort. Montea heeft als doelstelling om de EPRA huurleegstand onder 5% te houden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,7 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 € 124 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (vandaag 5,4 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (vandaag gemiddeld 7,7 jaar). Montea heeft in december 2016 haar schuldpositie opnieuw geanalyseerd en heeft, voorafgaand aan de vervaldatum van enkele kredietlijnen, schulden geherfinancierd tegen lagere marktconforme voorwaarden. We verwachten dat de hedge ratio zal dalen naar 85% eind 2017 naar aanleiding van de groei van de portefeuille en dus ook van de schuldenlasten.

➤ Operationele marge

Per 31/12/2016 bedraagt de operationele marge 89,6%. Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea om de operationele marge boven de 89% te kunnen aanhouden.

➤ EPRA resultaat

Op basis van het behaalde EPRA resultaat in 2016 ten belope van € 24,0 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en tevens rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de thans bestaande leegstand verwacht Montea om een groei van 5% van EPRA resultaat per aandeel te realiseren in 2017 ondanks de tijdelijke impact begin 2017 van de verkopen in Frankrijk op het einde van 2016.

1.11. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

Als specialist in de logistieke vastgoedsector, streeft Montea er naar om zich als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming te gedragen. Daarom werkt Montea aan een continu verbeteringsproces waarbij op systematische wijze economische, milieu- en sociale overwegingen op een geïntegreerde manier in de dagelijkse bedrijfsvoering worden opgenomen. Montea streeft er naar om niet enkel te voldoen aan de wettelijke vereisten, maar wenst aan de hand van initiatieven en acties verder gaan dan de geldende wetgeving.

Het management van Montea is ervan overtuigd dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van het bedrijf.

1.11.1. Verdere implementatie van het “Blue Label” plan

Montea implementeerde, samen met externe specialisten, haar eigen “**Blue Label**”. Dit plan omvat de globale aanpak wat betreft de duurzaamheid, zowel voor de bestaande portefeuille als voor nieuwe investeringen.

Wereldwijd bestaan er verschillende normen op vlak van duurzaamheid voor de vastgoedsector. De meest gekende zijn: HQE (Franse norm), BREEAM (UK norm), LEED (U.S. norm). Montea heeft de belangrijkste normen opgenomen in haar “Blue Label” plan.

“Blue Label” omvat:

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

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

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

Op 10 december 2013 ontving Montea, uit handen van Minister Joke Schauvliege, de **Lean and Green Award** voor haar inspanningen in het kader van het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille.

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



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

Binnen Montea zijn we immers overtuigd dat we, als eigenaar van logistieke gebouwen, als katalysator kunnen functioneren om het Lean and Green programma ook bij de huurders te promoten om zodoende een coherent duurzaamheidsconcept uit te bouwen. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium en XPO zijn huurders van Montea die eveneens de Lean and Green Award hebben ontvangen.

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

- 156.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders
- 80% van de bestaande gebouwen werd reeds onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...)
- Er werd een totaal vermogen van 4 MWp aan zonnepanelen geplaatst op de daken van de portefeuille in België. Deze is goed voor een productie van 3.800MWh, te vergelijken met ongeveer 1.100 gezinnen.
- 108.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan K35 (wettelijk maximum is K40)

1.11.3. Duurzame ontwikkeling

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

1.11.3.1. Energiebeheer

Montea heeft een rationeel beleid ontwikkeld om het energiegebruik te optimaliseren.

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

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

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

Met deze doorgedreven studies bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille.

Op de sites te Erembodegem, Mechelen, Milmort, Heppignies, Bornem, Herentals, Puurs Schoonmansveld 18 en Grimbergen werden monitoringssystemen in gebruik genomen. Aan de hand van een periodieke rapportering kan Montea het energiebeheer zorgvuldig opvolgen en bijsturen in geval van extreem verbruik.

1.11.3.2. Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen.

Naargelang van hun exploitatie, verbruiken de huurders van Montea tot 90% van de geproduceerde zonne-energie. Per kwartaal informeert Montea haar huurders over de geproduceerde zonne-energie, de lokaal verbruikte zonne-energie en het financieel voordeel.

In 2016 werd ongeveer 40% aan groene stroom verbruikt op de totaal verbruikte elektriciteit voor de Belgische vastgoedportefeuille.

1.11.3.3. Facility Management programma

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

- door het gebruik van de "workorder"-module van "My Montea" kan Montea workorders en hun vervaldagen perfect controleren en opvolgen om daarna rapporten te genereren per site, per project en indien gewenst, per huurder.

- anderzijds kan de huurder via het webportaal “My Montea” zelf alle meldingen/problemen/aanvragen registreren en opvolgen, zodat de service en de communicatie omtrent het gebouwenbeheer op een overzichtelijke en vlotte manier verloopt.
- voor vier sites werd de maintenance-module in gebruik genomen zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan worden opgevolgd. In 2013 werd een maintenance-plan opgestart voor alle sites.

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

1.11.3.4. Afvalbeheer

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

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

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

Montea verklaart dat:

- de geconsolideerde schuldgraad 51,6% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 punt (c) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2015;
- de “Interest Cover” bedraagt 3,00 en zodoende hoger dan 1,5 zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.

2. Toekomstgerichte verklaringen

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

3. Financiële kalender

- 21/02/2017 Jaarresultaten 31/12/2016
- 16/05/2017 Algemene aandeelhoudersvergadering
- 16/05/2017 Tussentijdse resultaten 31/03/2017
- 19/05/2017 Ex date
- 22/05/2017 Record date
- 23/05/2017 Pay date (rights distribution)
- 08/08/2017 Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2017
- 07/11/2017 Tussentijdse resultaten 30/09/2017

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

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Montea kreeg Montea als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 31/12/2016 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 782.978m², 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:



BIJLAGE 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2016

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
I.	Huurinkomsten	41.833	35.438
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.315	-1.148
	NETTO HUURRESULTAAT	40.518	34.290
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.942	4.832
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-5.863	-5.824
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.660	1.565
	VASTGOEDRESULTAAT	41.258	34.864
IX.	Technische kosten	-122	-114
X.	Commerciële kosten	-257	-233
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-31	-102
XII.	Beheerskosten vastgoed	-590	-839
XIII.	Andere vastgoedkosten	-43	-43
	VASTGOEDKOSTEN	-1.043	-1.332
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	40.215	33.532
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.769	-4.037
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-142	-58
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	36.304	29.437
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8.131	5
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.788	2.470
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	49.223	31.912
XX.	Financiële inkomsten	656	581
XXI.	Netto interestkosten	-12.308	-8.556
XXII.	Andere financiële kosten	-128	-41
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-616	438
	FINANCIEEL RESULTAAT	-12.396	-7.578
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	36.827	24.334
XXV.	Vennootschapsbelasting	-506	-324
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-506	-324
	NETTO RESULTAAT	36.321	24.010
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	36.321	24.010
	Minderheidsbelangen	0	0
	EPRA WINST	24.018	21.097
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.211.701
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	9.722.190	9.012.751
	EPRA WINST per aandeel (EUR)	2,47	2,34

BIJLAGE 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2016

	 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015
I.	VASTE ACTIVA	545.462	517.686
	A. Goodwill	0	0
	B. Immateriële vaste activa	189	214
	C. Vastgoedbeleggingen	535.136	506.934
	D. Andere materiële vaste activa	10.098	10.500
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	39	38
II.	VLOTTENDE ACTIVA	49.297	31.999
	A. Activa bestemd voor verkoop	7.721	0
	D. Handelsvorderingen	10.499	7.691
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.607	4.069
	F. Kas en kasequivalenten	3.350	4.930
	G. Overlopende rekeningen	21.121	15.309
	TOTAAL ACTIVA	594.759	549.685
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	251.965	208.256
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	251.846	208.157
	A. Kapitaal	200.282	185.288
	B. Uitgiftepremies	32.439	20.893
	C. Reserves	-17.196	-22.035
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	36.321	24.010
II.	Minderheidsbelangen	118	100
	VERPLICHTINGEN	342.794	341.429
I.	Langlopende verplichtingen	310.381	291.354
	B. Langlopende financiële schulden	285.577	267.165
	a. Kredietinstellingen	175.132	156.333
	b. Financiële leasing	184	774
	c. Andere	110.261	110.058
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804	24.188
	E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	32.413	50.075
	B. Kortlopende financiële schulden	10.590	27.491
	a. Kredietinstellingen	10.000	26.667
	b. Financiële leasing	590	824
	c. Andere	0	0
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.848	7.915
	a. Exit taks	2.014	1.455
	b. Andere	8.833	6.460
	E. Andere kortlopende verplichtingen	150	3.993
	F. Overlopende rekeningen	10.826	10.677
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.759	549.685

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

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2015	185.288	20.893	1.222	24.010	-23.256	100	208.256
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	14.994	11.546	1.599	0	-2.070	18	26.087
Kapitaalsverhoging	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	2.070	0	-2.070	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	0	249
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	18	18
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	200.282	32.440	2.820	24.010	-25.326	118	234.344
Dividenden	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Overgedragen resultaat	0	0	24.010	-24.010	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36.321	0	0	36.321
	0	0	0	0	0	0	0
OP 31/12/2016	200.282	32.439	8.130	36.321	-25.326	118	251.965

(1)+(2) Het totaal van de reserves vermeld op de balans onder "C. Reserves" bestaat enerzijds uit de "Reserves (1)" en anderzijds uit het "Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)".

BIJLAGE 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Netto resultaat	36.321	24.010
Andere elementen van het globaal resultaat	-2.790	-5.230
Items die in het resultaat zullen worden genomen: Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.070 -2.070	-5.443 -5.443
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen: Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-720 -720	213 213
Globaal resultaat	33.531	18.780
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	33.531	18.780
Minderheidsbelangen	0	0

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

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.930	4.250
Netto resultaat	36.321	24.010
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	11.780	8.016
Ontvangen rente	-656	-581
Betaalde interesten op financieringen	12.436	8.597
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te	506	324
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-12.598	-2.774
Afschrijvingen en waardeverminderingen	211	139
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	200	196
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	11	2
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	-59
Andere niet-kas elementen	-12.808	-2.913
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-4.788	-2.470
IAS 39 impact (+/-)	616	-438
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-8.131	-5
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-506	0
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	36.009	29.576
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-11.920	1.880
Bewegingen in activa posten	-11.159	-3.047
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-1	-1
Handelsvorderingen (korte termijn)	-2.808	4.762
Andere kortlopende activa	-2.538	-2.483
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-5.812	-5.327
Bewegingen in passiva posten	-762	4.927
Handelsschulden	2.865	-2.487
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	68	2.861
Andere kortlopende passiva	-3.843	3.205
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	149	1.347
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	29.018	31.456
Investeringsactiviteiten	-23.498	-85.177
Acquisitie van immateriële vaste activa	-66	-180
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-31.174	-85.843
Andere materiële activa	-55	-93
Zonnepanelen	-330	-2.841
Verkoop vastgoedbeleggingen	8.127	3.780
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-23.498	-85.177
VRIJE CASHFLOW (A+B)	5.520	-53.721
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	1.502	66.073
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	1.511	66.511
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-9	-438
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	8.108	595
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	14.994	9.227
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	11.546	6.243
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in minderheidsbelangen	19	0
Uitgekeerde dividenden	-18.700	-15.262
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	249	387
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-11.780	-8.016
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	-2.170	58.651
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	3.350	4.930

BIJLAGE 6: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2016⁴¹

Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

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

Geachte Dames,
Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Montea op 31 december 2016.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Montea haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2016 door een onafhankelijke expert te laten waarden. Wij werden aangesteld voor de vastgoedwaardering van de volledige portefeuille in België, Nederland en Frankrijk. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken worden.

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

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

Opinie

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

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m² geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde

⁴¹ Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2016 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd. Deze methode van waarden gebruiken gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen.

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

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

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

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

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een GVV gebruik gemaakt van de reële waarde ("*fair value*"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2016:

604.540.900 €

(Zes honderd en vier miljoen vijf honderd veertig duizend en negen honderd Euro)

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2016 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

576.207.900 €

(Vijf honderd zes en zeventig miljoen twee honderd en zeven duizend en negen honderd Euro)

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

Op deze basis bedraagt het initieel rendement van de vastgoedportefeuille 7,1%.

Het patrimonium bestaat uit:

31/12/2016							
	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,27%	20.051.934 €	21.690.586 €	19.914.215 €	275.856.500 €	269.128.400 €	251.623.500 €
The Netherlands	6,38%	11.565.044 €	11.658.760 €	11.658.760 €	181.131.200 €	169.281.600 €	169.281.600 €
France	7,68%	11.335.596 €	11.335.596 €	10.513.324 €	147.553.200 €	137.797.900 €	137.797.900 €
TOTAL	7,10%	42.952.574 €	44.684.942 €	42.086.298 €	604.540.900 €	576.207.900 €	558.703.000 €

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 2 februari 2017.



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

BIJLAGE 7: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2016

	Bouwjaar / jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m²	Opslag m²	Totaal m²	Contractuele huurgelden	Geschatte Huurwaarde	Bezettingsgraad (op basis van m²)
België							
AALST (ABDEFG), TRAGEL 48-58	1975 - 2002 - 2009	2.098	16.606	18.704	599.668	597.440	100,0%
AALST (CHU), TRAGEL 48-58	2002 - 2009	540	19.017	19.557	1.239.397	858.762	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	278.313	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977 - 2016	1.437	13.163	14.600	598.915	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.198.311	1.392.784	98,4%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	3.836	4.238	125.000	85.980	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	385.842	552.325	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	874.327	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 - 2007	3.457	13.316	16.773	889.677	840.380	99,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998 - 2013	1.979	27.246	29.225	1.169.534	941.030	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE LIPTON	1984 - 2007	778	4.819	5.597	351.226	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE CM	1966 - 2007 - 2014	0	7.150	7.150	363.938	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	0	2.110	0	189.900	0,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE METRO	2015	0	3.850	3.850	551.296	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE Cds	2016	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	29.112	30.337	566.359	1.090.095	53,6%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIROU	2011	730	13.381	14.111	811.199	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.156.811	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	274.000	333.215	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	629.257	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013 - 2016	755	48.154	48.909	1.707.748	1.862.778	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	663.241	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	482.142	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	21.500	22.012	0	953.940	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	1.019.849	844.155	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	2016	789	28.328	29.117	1.416.422	1.334.490	100,0%
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	2016	1.516	14.423	15.939	996.573	951.851	100,0%
Totaal België		36.137	395.282	431.419	19.849.775	19.848.515	96,6%
Frankrijk							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	621.861	602.952	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.000	247.308	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.285	4.022	312.885	281.540	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.678	3.985	236.353	239.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	374.396	293.080	100,0%
LE MESSIL AMELOT, RUE DU GUE 4	1992 - 2015	1.375	7.241	8.616	832.941	775.422	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	0	1.995	1.995	220.490	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%
LE MESSIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	492.692	472.860	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	1.000	15.803	16.803	600.000	662.544	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	747	18.828	19.575	635.558	604.856	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.445	19.745	825.274	795.400	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	503.600	503.600	100,0%
Totaal Frankrijk		13.671	132.452	146.123	7.514.799	7.174.535	100,0%
Nederland							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.195.410	1.291.901	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	970.990	1.033.745	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.044.328	1.218.225	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.460.804	1.176.973	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.035.436	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.384.815	1.391.685	100,0%
APeldoorn, IJSELDIJK	2011	701	8.308	9.009	553.538	617.128	100,0%
TILBURG, GESWORENHOEKSEWEG	2004	1.546	19.150	20.696	1.001.874	1.078.210	100,0%
EINDHOVEN, DE KETEN	2006	450	16.805	17.255	1.200.000	1.068.100	100,0%
Aalsmeer, Japanlaan	2016	1.097	29.653	30.750	1.717.488	1.873.040	100,0%
Totaal Nederland		17.203	188.233	205.436	11.564.682	11.658.759	100,0%
Totaal		67.011	715.967	782.978	38.929.257	38.681.809	98,1%

BIJLAGE 8: Verslag van de commissaris

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