

# SPACE FOR GROWTH



PERSBERICHT

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER  
MET BETREKKING TOT DE PERIODE VAN 01/07/2016 TOT EN MET 30/09/2016

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
EMBARGO TOT 10/11/2016 – 08u30

- **NETTO COURANT RESULTAAT OVER EERSTE 9 MAANDEN 2016 BEDRAAGT € 19,8 MILJOEN (OF € 1,99 PER AANDEEL), EEN GROEI VAN € 5,0 MILJOEN OF 34% T.O.V. DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR**
  - NETTO HUURRESULTAAT STIJGT MET 25% TOT € 30,6 MILJOEN
  - OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT GEMIDDELD 90,6% OVER DE EERSTE 9 MAANDEN VAN 2016
  
- **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT € 582 MILJOEN T.O.V. 579 MILJOEN EIND Q2 2016**
  - BEZETTINGSGRAAD VAN 97,3%
  - GEMIDDELDE DUURTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT HUN EERSTE BREAK VAN 7,3 JAAR
  
- **SCHULDGRAAD BEDRAAGT 55,4% T.O.V. 56,2% EIND Q2 2016**
  
- **VERWACHTINGEN VOOR HET BOEKJAAR 2016:**
  - VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIT NAAR € 600 MILJOEN
  - BEZETTINGSGRAAD BLIJFT MINSTENS 95% - DUURTIJD CONTRACTEN BEDRAAGT GEMIDDELD MEER DAN 7 JAAR
  - OPERATIONELE MARGE VAN 88% OP JAARBASIS
  - NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL GROEIT MET 5% (VAN € 2,29 PER AANDEEL IN 2015 NAAR € 2,40 PER AANDEEL IN 2016)

## Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea over de eerste 9 maanden van 2016 bedraagt € 19,8 miljoen (€ 1,99 per aandeel), een stijging van € 5,0 miljoen of 34% in vergelijking met € 14,8 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (€ 1,60 per aandeel), voornamelijk het gevolg van een verhoging van het netto huurresultaat met 25%.

De operationele marge voor de eerste 9 maanden van het boekjaar bedraagt 90,6% ten opzichte van 85,0% voor dezelfde periode vorig jaar.

- De reële waarde<sup>1</sup> van de vastgoedportefeuille bedraagt € 582 miljoen, een stijging van € 65 miljoen (+13%) t.o.v. 31/12/2015. Deze stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de oplevering van 3 built-to-suit projecten (CdS in Vorst, Movianto in Erembodegem en DSV uitbreiding in Gent), de verwerving van de site in Willebroek – MG Park De Hulst (verhuurd aan Federal Mogul) en de verwerving van 46.000 m<sup>2</sup> terrein in Bornem voor de ontwikkeling van een built-to-suit project in België enerzijds en de aankoop van de site te Eindhoven, De Keten (verhuurd aan Jan De Rijk) in het eerste kwartaal van 2016 en de ontwikkeling van de grootste Europese bakkerij te Aalsmeer voor Bakkersland in Nederland anderzijds. Per 31/12/2016 zal de reële waarde van de vastgoedportefeuille verder stijgen naar € 600 miljoen door de verderzetting van de reeds aangekondigde en lopende build-to-suit projecten.

De bezettingsgraad<sup>2</sup> bedraagt 97,3% ten opzichte van 97,0% eind juni 2016, 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 bezettingsgraad 94,7% en blijft de ambitie om de bezettingsgraad boven 95% te houden op jaareinde.

De gemiddelde duurtijd van de contracten (inclusief het getekende huurcontract voor de projectontwikkeling te Aalsmeer met Bakkersland) tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,3 jaar ten opzichte van 7 jaar eind Q2 2016.

- De schuldgraad bedraagt 55,4% ten opzichte van 56,2% eind juni 2016.
- Rekening houdend met de resultaten per 30/09/2016 heeft Montea de volgende vooruitzichten voor het laatste kwartaal van 2016:
  - Vastgoedportefeuille groeit verder naar € 600 miljoen
  - Bezettingsgraad boven 95%, alsook de gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid boven 7 jaar aanhouden
  - Operationele marge op jaarbasis boven 88% behouden
  - Groei van het netto courant resultaat per aandeel met 5% van € 2,29 per aandeel in 2015 naar € 2,40 per aandeel in 2016.


<sup>1</sup> De reële waarde bestaat uit de Vastgoedbeleggingen exclusief deze voor eigen gebruik, de Andere materiële vaste activa exclusief deze voor eigen gebruik en de Activa bestemd voor verkoop.

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

## Inhoudsopgave

1. Kerncijfers
2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2016 in België, Frankrijk en Nederland
3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2016
4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2016
5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2016
6. Vooruitzichten
7. Financiële kalender

## 1. Kerncijfers

		BE	FR	NL	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2015
					9 maanden	12 maanden	9 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>							
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>							
Aantal sites		23	16	9	48	45	44
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>							
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	394.432	216.837	158.580	769.849	682.503	663.211
Kantoren	M <sup>2</sup>	35.567	16.008	16.106	67.681	66.506	64.953
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>429.999</b>	<b>232.845</b>	<b>174.686</b>	<b>837.530</b>	<b>749.009</b>	<b>728.164</b>
Ontwikkelingspotentieel	M <sup>2</sup>	136.385	75.904	18.055	230.344	119.569	119.569
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>							
Reële waarde (1)	K€	268.079	135.695	140.466	544.240	480.721	459.105
Investeringswaarde (2)	K€	274.781	145.298	150.299	570.378	503.980	481.075
<b>Bezettingsgraad</b>							
Bezettingsgraad (3)	%	96,6%	96,8%	100,0%	97,3%	96,0%	95,9%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>							
Reële waarde	K€	10.094	0	0	10.094	10.369	8.256
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>							
Reële waarde (1)	K€	0	0	27.994	27.994	25.640	7.629
<b>Geconsolideerde resultaten</b>							
<b>Netto courant resultaat</b>							
Netto huurresultaat	K€				30.563	34.290	24.505
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (4)	K€				27.704	29.437	20.819
Operationele marge (5)	%				90,6%	85,8%	85,0%
Financieel resultaat (excl. IAS 39) (6)	K€				-7.588	-8.016	-5.800
<b>Netto courant resultaat (7)</b>	<b>K€</b>				<b>19.768</b>	<b>21.097</b>	<b>14.764</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					9.951.884	9.211.701	9.211.701
<b>Netto courant resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>				<b>1,99</b>	<b>2,29</b>	<b>1,60</b>
<b>Niet courant resultaat</b>							
Resultaat op de vastgoedportefeuille (8)	K€				2.703	2.475	3.070
Resultaat op de financiële instrumenten (9)	K€				-6.095	438	399
<b>Netto resultaat</b>	<b>K€</b>				<b>16.062</b>	<b>24.010</b>	<b>18.238</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					9.951.884	9.211.701	9.211.701
<b>Netto resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>				<b>1,61</b>	<b>2,61</b>	<b>0,80</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>							
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€				231.632	208.157	201.575
Schulden en passiva opgenomen in de schuld ratio	K€				339.644	306.564	272.959
Balans totaal	K€				612.937	549.685	509.160
Schuld ratio (10)	%				55,4%	55,8%	53,6%
Net Actief / aandeel (11)	€				23,28	22,60	21,88
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39) (11)	€				26,32	25,22	24,51
Beuriskoers (12)	€				47,13	39,20	36,45
Premie / (discount)	%				79,1%	55,4%	48,7%

- (1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik. De reële waarde van de ontwikkelingen worden boekhoudkundig opgenomen in België. Echter hier verplaatst naar Nederland mits ze betrekking hebben op een Nederlands project, Bakkersland
- (2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (4) Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.
- (5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
- (6) Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (code XVI, XVII XVIII en XIX van de resultatenrekening) en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).
- (7) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
- (8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (9) Schuld ratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelde vastgoedvennootschappen.
- (10) Berekend op basis van het totaal aantal aandelen op 30/09/2016. Berekening als volgt: Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders/totaal aantal aandelen op einde boekjaar.
- (11) Beuriskoers op het einde van de periode.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2016 in België, Frankrijk en Nederland

### 2.1. Investeringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2016

Tijdens het derde kwartaal van 2016 waren er geen nieuwe investeringen.

### 2.2. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2016

- **07 juli 2016 - De gemeente Oss en Montea sluiten overeenkomst voor de toekomstige ontwikkeling van een logistiek terrein op Vorstengrafdonk (NL)**<sup>3</sup>

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.

- **15/09/2016 – Montea ontwikkelt een nieuw crossdock centrum op maat van ca 8.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> opslagruimte en ca 800 m<sup>2</sup> kantoorruimte te Genk-Zuid. Mainfreight ondertekende hiervoor een huurovereenkomst met een vaste looptijd van negen jaar.

<sup>3</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/07/2016 of [www.montea.com](http://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](http://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)

### 2.3. Desinvesteringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2016

#### ➤ 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 m<sup>2</sup>, 11.068 m<sup>2</sup> opslagruimte, 1.782 m<sup>2</sup> kantoren en 1.800 m<sup>2</sup> mezzanine.


### 2.4. Huuractiviteit tijdens het derde kwartaal van 2016

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 m<sup>2</sup>. Stylelabs zal het gebouw vanaf maart 2017 in huur nemen, op basis van een 9 jarige huurovereenkomst met een eerste opzegmogelijkheid na het 6<sup>de</sup> jaar. De jaarlijkse huurprijs voor het pand bedraagt € 281.000.



### 3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2016

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 582 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 544 miljoen), de lopende ontwikkelingen (€ 28 miljoen) en de waarde van de zonnepanelen (€ 10 miljoen).

	Totaal 30/09/2016	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2015	Totaal 30/09/2015
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>						
Aantal sites	48	23	16	9	45	44
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	769.849	394.432	216.837	158.580	682.503	663.211
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	67.681	35.567	16.008	16.106	66.506	64.953
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	837.530	429.999	232.845	174.686	749.009	728.164
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	230.344	136.385	75.904	18.055	119.569	119.569
Reële waarde (K EUR)	544.240	268.079	135.695	140.466	480.721	459.105
Investeringswaarde (K EUR)	570.378	274.781	145.298	150.299	503.980	481.075
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	40.399	19.414	11.140	9.845	36.448	35.673
Bruto rendement (%)	7,42%	7,24%	8,21%	7,01%	7,58%	7,77%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,62%	7,54%	8,41%	7,01%	7,82%	8,02%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	22.170	14.724	7.446	0	26.719	26.719
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR)	1.086	810	276	0	1.150	1.130
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> )	97,3%	96,6%	96,8%	100,0%	96,0%	95,9%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)</b>						
Reële waarde (K EUR)	10.094	10.094	0	0	10.369	8.256
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>						
Reële waarde (K EUR)	27.994	0	0	27.994	25.640	7.629

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

- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 837.530 m<sup>2</sup>, verspreid over 23 sites in België, 16 sites in Frankrijk en 9 sites in Nederland.
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen** bedraagt € 544 miljoen en is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens de eerste 9 maanden van 2016, met € 63 miljoen gestegen, ondermeer omwille van:
  - België (+ € 43 miljoen):
    - 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)
    - de verwerving van de site te Willebroek – De Hulst (verhuurd aan Federal Mogul)
    - de verwerving van 46.000 m<sup>2</sup> terrein voor ontwikkeling van een built-to-suit project te Bornem
    - desinvestering van de site te Herentals voor een bedrag van € 6,1 miljoen in het derde kwartaal van 2016;
  - Nederland (+ € 19 miljoen):
    - de verwerving van de site te Eindhoven, de Keten (verhuurd aan Jan De Rijk);
  - Frankrijk (€ 1 miljoen).



- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille-ontwikkelingen** bedraagt € 28 miljoen en bestaat uit de reële waarde van de reeds uitgevoerde werken in Aalsmeer (grootste Europese bakkerij dat zal verhuurd worden aan Bakkersland met verwachte oplevering in Q4 2016).
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,62% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,95% op 30/06/2016.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 40,4 miljoen, een stijging van 10,8% ten opzichte van 31/12/2015, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ✓ De **bezettingsgraad** inclusief de verbrekingsvergoeding die in 2016 werd ontvangen in het kader van de stopzetting van het huurcontract Neovia Logistics bedraagt 97,3%<sup>4</sup>. Indien deze niet in rekening wordt genomen, bedraagt de bezettingsgraad 94,7% en blijft de ambitie om de bezettingsgraad boven 95% te houden op jaareinde. De leegstand bevindt zich grotendeels op de site van Milmort (13.500 m<sup>2</sup>) in België en Savigny-le-Temple (7.500 m<sup>2</sup>) in Frankrijk.


---

<sup>4</sup> De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de bezette m<sup>2</sup> ten opzichte van de totale m<sup>2</sup>. De projecten in ontwikkeling werden zowel in de teller als in de noemer buiten beschouwing gelaten.



#### 4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2016

##### 4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2016

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/09/2016 9 maanden	31/12/2015 12 maanden	30/09/2015 9 maanden
<b>COURANT RESULTAAT</b>			
NETTO HUURRESULTAAT	30.563	34.290	24.505
VASTGOEDRESULTAAT	31.353	34.864	24.723
% t.o.v netto huurresultaat	102,6%	101,7%	100,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-803	-1.332	-692
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30.551	33.532	24.031
Algemene kosten van de vennootschap	-2.803	-4.037	-3.177
Andere operationele opbrengsten en kosten	-43	-58	-36
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	27.704	29.437	20.819
% t.o.v netto huurresultaat	90,6%	85,8%	85,0%
FINANCIEEL RESULTAAT (excl. IAS 39)	-7.588	-8.016	-5.800
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	20.116	21.421	15.019
Belastingen	-348	-324	-255
<b>NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)</b>	<b>19.768</b>	<b>21.097</b>	<b>14.764</b>
<i>per aandeel</i>	<i>1,99</i>	<i>2,29</i>	<i>1,60</i>
<b>NIET COURANT RESULTAAT</b>			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-315	5	5
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.703	2.470	-3.070
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2.388</b>	<b>2.475</b>	<b>-3.065</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.095	438	399
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-6.095</b>	<b>438</b>	<b>399</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>16.062</b>	<b>24.010</b>	<b>18.238</b>
<i>per aandeel</i>	<i>1,61</i>	<i>2,61</i>	<i>1,98</i>

##### 4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2016

➤ **Stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met 33%**

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** (operationele marge) bedraagt € 27,7 miljoen, een stijging van € 6,9 miljoen of 33% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging is het gevolg van:

- De éénmalige inkomst van € 1,5 miljoen ontvangen in Q1 2016 als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics
- De stijging van het netto huurresultaat, exclusief verbrekingsvergoeding Neovia Logistics, met € 4,5 miljoen van € 24,5 miljoen eind september 2015 naar € 29,0 miljoen eind september 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.
- De recuperatie van huurlasten en “andere met huur verbonden inkomsten” heeft een positieve impact van € 0,6 miljoen, voornamelijk een gevolg van een toename in bezettingsgraad.
- Een daling van de algemene kosten van de vennootschap met € 0,3 miljoen.

Zodoende bedraagt de **operationele marge**<sup>5</sup> 90,6% voor de eerste 9 maanden van 2016 ten opzichte van 85,0% voor dezelfde periode vorig jaar.

- **Het netto negatief financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € 7,6 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2016, een stijging van € 1,8 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar**

Het **netto negatief financieel resultaat** per 30/09/2016 bedraagt € 7,6 miljoen, een stijging van € 1,8 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast<sup>6</sup> met € 70,4 miljoen voor investeringen in o.a. Vorst (verhuurd aan CdS), Erembodegem (verhuurd aan Movianto) en Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland). Ook de aankopen in Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) en Bornem werden gefinancierd met vreemd vermogen.

De gemiddelde financiële schuldenlast steeg met 26,8% terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 30,9%. Als gevolg steeg de gemiddelde financiële kost voor de eerste 9 maanden tot 3,04% (t.o.v. 2,95% in de eerste 9 maanden van vorig jaar). De financiële kost berekend op de totale financiële schuldenlast exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten op 30/09/2016 bedraagt 3,02%.

- **Het netto resultaat bedraagt € 16,1 miljoen en wordt, naast het netto courant resultaat van € 19,8 miljoen, sterk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille van € 2,4 miljoen en de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 6,1 miljoen**

Het **netto resultaat** voor het derde kwartaal bedraagt € 16,1 miljoen (€ 1,61 per aandeel) ten opzichte van € 18,2 miljoen voor dezelfde periode in 2015. Het resultaat wordt sterk beïnvloed door de negatieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (€ 6,1 miljoen) deels gecompenseerd door de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (€ 2,4 miljoen).


- **Netto courant resultaat van € 19,8 miljoen (€ 1,99 per aandeel)**

Het **netto courant resultaat** voor de eerste 9 maanden van 2016 bedraagt € 19,8 miljoen, wat een verhoging is van € 5 miljoen of 34% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt € 1,99 per aandeel, een stijging van € 0,39 per aandeel of 24% ten opzichte van vorig jaar.

<sup>5</sup> Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille ten opzichte van het netto huurresultaat.

<sup>6</sup> De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de obligatieleningen en de leasingschulden. Bij de gemiddelde financiële schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten. De gemiddelde kost is de volledige financiële cash kost (zonder rekening te houden met de variaties in de indekkingsinstrumenten) t.o.v. deze gemiddelde financiële schuld.

#### 4.3. Verkorte geconsolideerde balans op 30/09/2016

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	<b>30/09/2016</b> Conso	<b>31/12/2015</b> Conso	<b>30/09/2015</b> Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>583.205.770</b>	<b>517.685.997</b>	<b>475.917.002</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29.731.100</b>	<b>31.999.167</b>	<b>33.243.384</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>612.936.870</b>	<b>549.685.164</b>	<b>509.160.386</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>231.750.393</b>	<b>208.256.437</b>	<b>201.675.328</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	231.631.909	208.156.528	201.575.419
Minderheidsbelangen	118.483	99.909	99.909
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>381.186.477</b>	<b>341.428.727</b>	<b>307.485.058</b>
Langlopende verplichtingen	344.465.317	291.353.554	271.187.372
Kortlopende verplichtingen	36.721.160	50.075.173	36.297.686
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>612.936.870</b>	<b>549.685.164</b>	<b>509.160.386</b>

##### 4.3.1. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/09/2016

- Op 30/09/2016 bestaat het **totaal van de activa** (€ 612,9 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (89% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal) en ontwikkelingen (5% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (4% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 231,7 miljoen en een totale schuld van € 381,2 miljoen.

Deze **totale schuld** bestaat uit:

- een totaal bedrag van € 223,5 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 6 Belgische financiële instellingen. Montea heeft op heden € 235 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen bij 6 Belgische financiële instellingen en een niet-opgenomen capaciteit van € 9 miljoen. Na balansdatum werd dus een bedrag van € 2,5 miljoen opgetrokken. De in 2016 te herfinancieren kredietlijnen werden in juli 2016 allemaal verlengd.
  - een totaal bedrag van € 109,2 miljoen aan obligatieleningen (4 in totaal) die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015.
  - een totale leasingschuld van € 0,9 miljoen voor de verdere financiering van de site te Milmort.
  - de gecumuleerde negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 30,3 miljoen.
  - andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van € 17,3 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.
- De **schuldgraad**<sup>7</sup> bedraagt 55,4%. De daling van de schuldgraad ten opzichte van 30/06/2016 (56,2%) is grotendeels toe te schrijven aan het gerealiseerde resultaat in Q3 2016 deels gecompenseerd door de financiering van de lopende investeringen (voornamelijk project te Aalsmeer verhuurd aan Bakkersland) met bankschulden.

<sup>7</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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.

- De **netto activa waarde** exclusief IAS 39 bedraagt per 30/9/2016 € 26,32 per aandeel. Wanneer rekening gehouden wordt met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde € 23,28 per aandeel.

Op grond van de slotkoers op 30/09/2016 (€ 47,13) noteerde het aandeel Montea 79% boven de waarde van het netto-actief per aandeel (exclusief IAS 39).

## 5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2016

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

Op 24 oktober 2016 heeft wethouder Frank Hommel met Hylcke Okkinga, directeur Montea Nederland, een covenant getekend voor een kavel van 100.000 m<sup>2</sup> 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.

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

Eind oktober 2016 hebben Kris De Leener BVBA en Montea een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor de huur van 3.017 m<sup>2</sup> opslagruimte, 70 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 429 m<sup>2</sup> mezzanine. De multi-huurders-site is met deze transactie volledig verhuurd. Kris De Leener BVBA zal de unit vanaf januari 2017 in huur nemen, op basis van een 9 jarige huurovereenkomst met een eerste opzegmogelijkheid na het 3<sup>de</sup> jaar. De jaarlijkse huurprijs voor het pand bedraagt € 128.826.

- **08 november 2016 - Montea verhuurt ca 14.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, waarvan reeds 30.000 m<sup>2</sup> werd voorverhuurd aan Bakkersland. De resterende 10.000 m<sup>2</sup> hoogwaardige logistieke ruimte is intussen verhuurd aan Scotch & Soda, een internationaal bekend modemerik. De nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten met een looptijd van 9 jaar (eerste break na 5 jaar) en omvat 8.171 m<sup>2</sup> opslagruimte, 487 m<sup>2</sup> kantoorruimte en een mezzanine van 1.341 m<sup>2</sup>. Montea zal op vraag van Scotch & Soda een additionele mezzanine van 4.143 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

## 6. Vooruitzichten

- Investeringspipeline

In het huidig klimaat van yield compression en rekening houdend met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van built-to-suit projecten. Dergelijke projecten hebben een langere doorlooptijd dan zuivere acquisities.

We verwachten dat de vastgoedportefeuille naar € 600 miljoen zal groeien voor het einde van het boekjaar.

- Bezettingsgraad en duurtijd van huurcontracten

Op 30 september 2016 bedraagt de bezettingsgraad 97,3%. De belangrijkste leegstand bevindt zich op de sites Milmort in België en Savigny-le-Temple in Frankrijk. Montea verwacht om het jaar 2016 af te sluiten met een bezettingsgraad boven de 95%. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (inclusief het getekende huurcontract voor de projectontwikkeling te Aalsmeer met Bakkersland) bedraagt 7,3 jaar. Op basis van reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar boven 7 jaar te behouden.

- Operationele marge

De operationele marge is gestegen tot gemiddeld 90,6% over de eerste drie kwartalen van 2016. Montea verwacht de operationele marge boven de 88% te kunnen aanhouden over het volledige jaar 2016.

- Financiële kost

Per 30/09/2016, op basis van de schuldenlast op die datum, bedraagt de financiële kost 3,02% en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling om de financiële kost recurrent onder de 3,5% te houden. De kost van de indekkingsinstrumenten (Montea wenst 80% van haar schuldenlast te dekken) is inbegrepen in dit percentage.

- Financieringsstrategie

Rekening houdend met een schuldgraadbeperving van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 46,9 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (op heden gemiddeld 5,6 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (op heden gemiddeld 7,3 jaar). Montea heeft in juni en juli 2016 haar schuldpositie opnieuw geanalyseerd en heeft, voorafgaand aan de vervaldata van enkele kredietlijnen, schulden geherfinancierd tegen lagere marktconforme voorwaarden.

- Netto courant resultaat

Op basis van het resultaat van de eerste 9 maanden ten belope van € 19,8 miljoen, de komende netto-inkomsten van de recent aangekochte en de nog aan te kopen projecten en het verhuren van de thans bestaande leegstand is Montea op koers om een netto courant resultaat per aandeel te behalen van € 2,40 per aandeel wat een stijging van 5% is ten opzichte van 2015 inhoudt.

## 7. Financiële kalender

- 21/02/2017 Jaarresultaten per 31/12/2016
- 16/05/2017 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 16/05/2017 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2017
- 08/08/2017 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2017
- 07/11/2017 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2017

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website [www.montea.com](http://www.montea.com).

### OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Montea kreeg Montea als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 30/09/2016 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 837.530 m<sup>2</sup>, verspreid over 48 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



### PERSCONTACT

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

### VOOR MEER INFORMATIE

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