

SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
VOOR DE PERIODE VAN 01/01/2018 TOT EN MET 30/06/2018
EMBARGO TOT 21/08/2018 – 08U45

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG VAN 01/01/2018 TOT EN MET 30/06/2018

- EPRA RESULTAAT VAN € 16,0 MILJOEN OVER H1 2018
- EPRA RESULTAAT PER AANDEEL VAN € 1,35 PER AANDEEL OVER H1 2018
- OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 91,3 % OVER H1 2018
- BEZETTINGSGRAAD VAN 96,6 % EIND Q2 2018
- GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT EERSTE VERVALDATUM VAN 7,4 JAAR
- STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 10 % TOT € 793 MILJOEN TEN OPZICHTE VAN € 719 MILJOEN EIND 2017 VOORNAMELIJK DANKZIJ DE OPLEVERING VAN HET DISTRIBUTIECENTRUM IN BILZEN VERHUURD AAN CARGLASS EN DE OPLEVERING VAN HET BUILT-TO-SUIT PROJECT TE CAMPHIN-EN-CAREMBAULT VERHUURD AAN DSM, DANONE, GBS EN XPO
- SCHULDGRAAD VAN 52,7 % EIND Q2 2018 – GEMIDDELDE LOOPTIJD FINANCIERINGEN VAN 4,9 JAAR – GEMIDDELDE LOOPTIJD RENTEVOETINDEKKINGEN VAN 7,6 JAAR
- VOORUITZICHTEN 2018
 - EPRA RESULTAAT PER AANDEEL GROEIT MET 5% / DIVIDEND PER AANDEEL GROEIT MET 3%
 - VASTGOEDPORTEFEUILLE STIJGT BOVEN € 800 MILJOEN
 - BEZETTINGSGRAAD BOVEN 95% - DUURTIJD HUURCONTRACTEN BEDRAAGT GEMIDDELD MEER DAN 7 JAAR
 - OPERATIONELE MARGE VAN 92% OP JAARBASIS

Samenvatting

- Het **EPRA resultaat**¹ van Montea voor de eerste 6 maanden van 2018 bedraagt € 16,0 miljoen en is gestegen met 23% t.o.v. het EPRA resultaat over dezelfde periode in 2017 (€ 13,0 miljoen) voornamelijk ten gevolge van de door de groei van de portefeuille gerealiseerde stijging van het netto huurresultaat. Indien geen rekening gehouden wordt met de éénmalige vergoedingen ontvangen of voorzien in het eerste semester van 2017 (SAS Automotive verbrekingsvergoeding huurcontract van € 1,3 miljoen en vergoeding gelinkt aan de oplevering van DHL Aviation NV van € 0,9 miljoen) stijgt het EPRA resultaat voor de eerste 6 maanden van 2018 t.o.v. dezelfde periode vorig jaar met € 5,2 miljoen of 48% van € 10,8 miljoen in 2017 naar € 16,0 miljoen in 2018.

Het netto huurresultaat stijgt met € 3,1 miljoen of 15% van € 20,0 miljoen eind Q2 2017 tot € 23,1 miljoen eind Q2 2018. Het netto huurresultaat van 2017 bevatte een verbrekingsvergoeding van € 1,3 miljoen ontvangen van SAS Automotive. Deze éénmalige vergoeding wordt ruim gecompenseerd (€ 3,1 miljoen) door de huurinkomsten ontvangen in 2018 naar aanleiding van de recente aankopen en ontwikkelingen. Indien geen rekening gehouden wordt met deze éénmalige vergoeding stijgt het netto huurresultaat voor de eerste 6 maanden van 2018 met € 4,4 miljoen of 24% van € 18,7 miljoen in 2017 naar € 23,1 miljoen in 2018.

Het vastgoedresultaat stijgt echter met € 2,0 miljoen of 9% van € 22,0 miljoen eind Q2 2017 tot € 24,0 miljoen eind Q2 2018 voornamelijk als gevolg van een éénmalige vergoeding ontvangen in 2017 gelinkt aan de oplevering van het pand verhuurd aan DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen).

De vastgoedkosten en de algemene kosten stijgen met € 0,1 miljoen voor de eerste 6 maanden van 2018 t.o.v. dezelfde periode vorig jaar waardoor het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille stijgt met € 1,9 miljoen van € 19,2 miljoen eind Q2 2017 tot € 21,1 miljoen eind Q2 2018 of 10%.

Het financieel resultaat exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten daalt met € 0,7 miljoen van € 5,4 miljoen eind Q2 2017 tot € 4,7 miljoen eind Q2 2018 voornamelijk dankzij de afwikkeling van vier rentevoetindekkingen van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een totaal nominaal bedrag van € 60 miljoen eind 2017 om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten voor hetzelfde nominaal bedrag tegen marktconforme voorwaarden. Minder belastingen worden betaald of voorzien in het eerste semester van 2018 (€ 0,4 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2017 voornamelijk ten gevolge van de betaalde exit tax in 2017 die meer bedroeg dan oorspronkelijk voorzien was. Het EPRA resultaat stijgt hierdoor met € 3,0 miljoen eind Q2 2018 t.o.v. eind Q2 2017.

- Het **EPRA resultaat per aandeel**² stijgt met 3% naar € 1,35 per aandeel voor H1 2018 t.o.v. € 1,31 per aandeel voor H1 2017.

In overeenstemming met de richtlijnen die onlangs door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden 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 4 en 5 van dit persbericht weergegeven.

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

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

- De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** stijgt met € 74 miljoen (10 %) tot € 792,7 miljoen eind Q2 2018 t.o.v. € 718,7 miljoen eind 2017. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 419,4 miljoen, deze van Frankrijk € 134,3 miljoen en deze van Nederland € 239,0 miljoen.

De groei van de reële waarde in België is voornamelijk het gevolg van de opstart en de verdere ontwikkeling van de sites te Bilzen (verhuurd aan Carglass), Bornem (verhuurd aan Pelsis), Luik (verhuurd aan Malysse, ASFS & Easylog) en Brucargo (verhuurd aan WFS) alsook van de verdere renovatiewerken aan de bestaande portefeuille (project te Milmort). Het project te Bilzen verhuurd aan Carglass is opgeleverd in Q2 2018 en verklaart voornamelijk de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België, de reële waarde van de bestaande portefeuille is stabiel gebleven.

De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de sites te Mesnil-Amelot (verhuurd aan GSF Aéro en BH Catering) en te Lesquin (verhuurd aan DHL) alsook van de verdere ontwikkeling en oplevering van de site te Camphin-en-Carembault (verhuurd aan DSM, Danone, GBS & XPO). De reële waarde van de bestaande portefeuille is gestegen, gedreven door een yield verlaging. De oplevering van het project te Camphin-en-Carembault zorgt eveneens voor een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk.

De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de site te Hoofddorp (verhuurd aan Idexx Europe) en van de verdere ontwikkeling en oplevering van de projecten te Etten-Leur (verhuurd aan BAS Logistics), te Schiphol (verhuurd aan Thomsen Select & MileStone) en het uitbreidingsproject te Waddinxveen (verhuurd aan Delta Wines). De reële waarde van de bestaande portefeuille is gestegen, gedreven door een yield verlaging.

- De **bezettingsgraad** is stabiel gebleven t.o.v. eind maart 2018 en bedraagt 96,6% eind Q2 2018. De gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,4 jaar.
- De **operationele marge** bedraagt 91,3% voor de eerste 6 maanden van 2018 t.o.v. 95,9% voor dezelfde periode vorig jaar. Indien geen rekening gehouden wordt met de éénmalige vergoeding ontvangen n.a.v. de oplevering van het gebouw te Brucargo verhuurd aan DHL Aviation NV van € 0,9 miljoen bedroeg de operationele marge 90,9% eind Q2 2017.
- De schuldgraad bedraagt 52,2% op het einde van het eerste kwartaal van 2018 ten opzichte van 51,9% eind 2017.
- Rekening houdend met de resultaten van het eerste semester in 2018 heeft Montea de volgende vooruitzichten:
 1. EPRA resultaat per aandeel stijgt met 5% / Dividend per aandeel stijgt met 3%
 2. Vastgoedportefeuille stijgt boven € 800 miljoen
 3. Bezettingsgraad blijft boven 95% - Duurtijd contracten bedraagt gemiddeld meer dan 7 jaar
 4. Operationele marge van 92% op jaarbasis

Inhoudsopgave

1. Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2018 in België, Nederland en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2018
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2018
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na 30/06/2018
- 1.7. Transacties met verbonden partijen
- 1.8. Voornaamste risico's en onzekerheden
- 1.9. Vooruitzichten
- 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

2. Toekomstgerichte verklaringen

3. Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007

4. EPRA Performances Measures

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


6. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2018
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2018
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Reële waarde hiërarchie
7. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2018 per geografische regio
8. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2018 per geografische regio
9. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2018
10. Verslag van de commissaris

1. Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

	BE	FR	NL	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
				6 maanden	12 maanden	6 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites	29	17	14	60	54	51
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	578.101	167.670	252.803	998.574	886.727
Kantoren	M ²	50.535	15.661	23.123	89.319	82.221
Totale oppervlakte	M ²	628.636	183.331	275.926	1.087.893	968.948
Ontwikkelingspotentieel	M ²	86.746	53.000	6.086	145.832	168.652
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (2)	K€	384.883	134.309	238.930	758.122	657.518
Investeringswaarde (3)	K€	394.505	142.221	255.184	791.910	687.567
Bezettingsgraad (4)	%	94,7%	97,9%	100,0%	96,6%	95,8%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde	K€	13.421	0	102	13.523	12.771
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (1)	K€	21.048	0	0	21.048	48.439
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	K€			23.127	40.793	20.039
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€			21.115	38.830	19.224
Operationele marge (5)*	%			91,3%	95,2%	95,9%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€			-4.751	-11.107	-5.441
EPRA resultaat (7)*	K€			16.040	26.785	13.000
Gewogen gemiddeld aantal aandelen						
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€			1,35	2,58	1,31
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€			16.089	3.972	-3.167
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€			-1.725	5.791	4.847
Netto resultaat (IFRS)	K€			30.404	36.548	14.680
Netto resultaat per aandeel	€			2,56	3,52	1,48
Geconsolideerde balans						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€			359.794	332.911	247.314
EPRA NAV (12)*	K€			373.129	344.521	267.271
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			434.049	388.148	368.349
Balans totaal	K€			823.193	748.426	647.170
Schuldratio (13)	%			52,7%	51,9%	56,9%
IFRS NAV per aandeel	€			29,94	28,67	24,85
EPRA NAV per aandeel (14)*	€			31,05	29,67	26,86
EPRA NNAV per aandeel (15)*	€			30,33	29,14	25,46
Beurskoers (16)	€			45,50	42,95	48,90
Premie	%			52,0%	49,8%	96,8%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat. Zie sectie 5.
- 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 5.
- 7) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- 8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- 9) * Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 5.
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- 11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 12) * EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- 13) Schuldgraad volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- 14) * EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- 15) * EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 4.
- 16) Beurskoers op het einde van de periode.

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2018 in België, Nederland en Frankrijk

1.2.1 Het EPRA resultaat bedraagt € 16,0 miljoen en is met 23% gestegen ten opzichte van het EPRA resultaat tijdens dezelfde periode vorig jaar dat € 13,0 miljoen bedroeg

- Het **EPRA resultaat** van Montea bedraagt voor de eerste 6 maanden van 2018 € 16,0 miljoen en is met 23% gestegen t.o.v. het EPRA resultaat over dezelfde periode in 2017 (€ 13,0 miljoen) voornamelijk ten gevolge van de door de groei van de portefeuille gerealiseerde stijging van het netto huurresultaat. Indien geen rekening gehouden wordt met de éénmalige vergoedingen ontvangen of voorzien in het eerste semester van 2017 (SAS Automotive verbrekingsvergoeding huurcontract van € 1,3 miljoen en vergoeding gelinkt aan de oplevering van DHL Aviation NV van € 0,9 miljoen) stijgt het EPRA resultaat voor de eerste 6 maanden van 2018 t.o.v. dezelfde periode vorig jaar met € 5,2 miljoen of 48% van € 10,8 miljoen in 2017 naar € 16,0 miljoen in 2018.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Een stijging van het netto huurresultaat met € 3,1 miljoen of 15% van € 20,0 miljoen eind Q2 2017 tot € 23,1 miljoen eind Q2 2018. Het netto huurresultaat van 2017 bevatte een verbrekingsvergoeding van € 1,3 miljoen ontvangen van SAS Automotive. Deze éénmalige vergoeding wordt ruim gecompenseerd (€ 3,1 miljoen) door de huurinkomsten ontvangen in 2018 naar aanleiding van de recente aankopen en ontwikkelingen. Indien geen rekening gehouden wordt met deze éénmalige vergoeding stijgt het netto huurresultaat voor de eerste 6 maanden van 2018 met € 4,4 miljoen of 24% van € 18,7 miljoen in 2017 naar € 23,1 miljoen in 2018.
- Het vastgoedresultaat stijgt echter met € 2,0 miljoen of 9% van € 22,0 miljoen eind Q2 2017 tot € 24,0 miljoen eind Q2 2018 voornamelijk als gevolg van een éénmalige vergoeding ontvangen in 2017 gelinkt aan de oplevering van het pand verhuurd aan DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen).
- De vastgoedkosten en de algemene kosten stijgen met € 0,1 miljoen voor de eerste 6 maanden van 2018 t.o.v. dezelfde periode vorig jaar waardoor het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille stijgt met € 1,9 miljoen van € 19,2 miljoen eind Q2 2017 tot € 21,1 miljoen eind Q2 2018 of 10%.
- Het financieel resultaat exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten daalt met € 0,7 miljoen van € 5,4 miljoen eind Q2 2017 tot 4,7 miljoen eind Q2 2018 voornamelijk dankzij de afwikkeling van vier rentevoetindekkingen van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een totaal nominaal bedrag van € 60 miljoen eind 2017 om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten voor hetzelfde nominaal bedrag tegen marktconforme voorwaarden. Minder belastingen worden betaald of voorzien in het eerste semester van 2018 (€ 0,4 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2017 voornamelijk ten gevolge van de betaalde exit tax in 2017 die meer bedroeg dan oorspronkelijk voorzien was. Het EPRA resultaat stijgt hierdoor met € 3,0 miljoen (van € 13,0 miljoen eind Q2 2017 naar € 16,0 miljoen eind Q2 2018).

De **operationele marge** bedraagt 91,3% voor de eerste 6 maanden van 2018 t.o.v. 95,9% voor dezelfde periode vorig jaar. Indien geen rekening gehouden wordt met de éénmalige vergoeding ontvangen n.a.v. de oplevering van het gebouw te Brucargo verhuurd aan DHL Aviation NV van € 0,9 miljoen bedroeg de operationele marge 90,9% eind Q2 2017.

Het **EPRA resultaat per aandeel** (€ 1,35 per aandeel) voor het eerste halfjaar van 2018 stijgt ten opzichte van het EPRA resultaat per aandeel (€ 1,31 per aandeel) voor het eerste halfjaar 2017 met 3%.

1.2.2 Investeringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2018

➤ 13/03/2018 – Montea verwerft een crossdock distributiecentrum van 4.240 m² te Lesquin (FR)³

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven in Lesquin. Lesquin is gelegen in regio Rijsel op een boogschuit van Aéroport de Lille. Het crossdock distributiecentrum bestaat uit 3.764 m² opslagruimte en 476 m² kantoren en is volledig verhuurd aan DHL.

DHL ondertekent een huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar, met een eerste mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar. Deze huurovereenkomst zal een jaarlijks huurinkomen genereren van € 270.000.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 4,15 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), en zal een netto aanvangsrendement genereren van ongeveer 6,50%.



➤ 29/03/2018 – Montea verwerft een logistiek pand te Hoofddorp (NL)⁴

Montea Nederland N.V. heeft van Kenick Capital B.V. uit Moerdijk een logistiek pand verworven van 6.290 m² met 108 parkeerplaatsen op het bedrijventerrein “De President” te Hoofddorp, Nederland. “De President” is een bedrijvenpark ten zuiden van Hoofddorp van ca. 100 hectare.



De huidige huurder, Idexx Europe B.V., huurt het gebouw na overdracht verder volgens de huidige huurovereenkomst, met vaste duurtijd tot 30 juni 2029 en een bruto huurinkomen van € 650.000 per jaar. De transactie werd afgesloten aan een aanvangsrendement van 6,95%.

Montea Comm.VA heeft deze transactie gefinancierd door middel van een inbreng in natura van de schuldvordering van Kenick Capital B.V. op Montea Nederland N.V. tot betaling van de koopprijs in het kapitaal van Montea Comm.VA binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van Montea Comm. VA met € 8.825.000, wat overeenstemt met de investeringswaarde exclusief overdrachtskosten (€ 529.500).

De inbreng in natura werd vergoed door de uitgifte van nieuwe aandelen Montea tegen een uitgifteprijs per aandeel gelijk aan de gewogen gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 kalenderdagen voor de datum van de inbreng, verminderd met het bruto dividend dat nog verschuldigd is voor de periode vanaf 1 oktober 2017 tot en met 31 december 2017 en betaalbaar is in mei / juni 2018 (coupon n° 19) nl. een (nog goed te keuren door de jaarlijkse algemene vergadering van 15 mei 2018 van Montea) bruto bedrag van € 0,54 per aandeel. De nieuwe aandelen zullen delen in de winst vanaf 1 januari 2018.

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

⁴ Zie persmededeling van 29/03/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **12/04/2018 – Roissy Charles de Gaulle Airport – Aankoop gebouw van 1.448 m² te Le Mesnil-Amelot (FR)**⁵

Montea heeft een gebouw gekocht in Le Mesnil-Amelot, uniek gelegen direct aan de luchthaven van Roissy Charles de Gaulle. Het distributiecentrum met oppervlakte van 1.448 m² is opgesplitst in 2 units en verhuurd aan BH Catering (918 m²) en GSF Aéro (530 m²). De totale investeringswaarde bedraagt € 1,8 miljoen aan een aanvangsrendement van 6,8%. Met deze transactie heeft Montea een portefeuille van > 20.000 m² op deze luchthavenlocatie.



1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het eerste halfjaar 2018

➤ **13/03/2018 – Montea ontwikkelt een nieuw logistiek gebouw van ca 8.670 m² voor WFS te Brucargo, Zaventem (BE)**⁶

Montea maakte de ontwikkeling bekend van een nieuw project van ca 7.230 m² warehouse en ca 1.440 m² kantoren op Brucargo, de cargo-zijde van Brussels Airport. Met WFS werd een 12 jarige huurovereenkomst afgesloten. Worldwide Flight Services is één van de grootste afhandelaars op gebied van luchtvracht en is wereldwijd actief op meer dan 100 locaties.



De bouwwerken zijn gestart en het nieuwe build-to-suit project zal naar verwachting tegen het voorjaar van 2019 operationeel zijn.

Op dit terrein had Montea eerder al een langdurige opstalovereenkomst afgesloten met Brussels Airport Company. Het project zal - na aftrek van de opstalvergoeding aan BAC - een jaarhuur genereren van ongeveer € 540.000, hetgeen leidt tot een aanvangsrendement van ca 7.8%. Met eerdere ontwikkelingen voor St Jude Medical, DHL Global Forwarding, Geodis, Nippon Express, Saco Group Air en DHL Aviation Hub, is dit project de zevende investering van Montea op Brucargo over de afgelopen 4 jaar.

⁵ Zie persmededeling van 12/04/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Zie persmededeling van 13/03/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **Start en oplevering van verschillende built-to-suit projecten tijdens het eerste halfjaar 2018**

- Start van de ontwikkeling van een logistiek gebouw van ca 12.400 m² voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE). Zie persbericht van 28 juni 2016.
- Oplevering van de volledige site (gebouw van ca 24.400 m² en ca 18.000 m²) te Camphin-en-Carembault (FR), verhuurd aan DSM Food Specialties France SAS, Danone, GBS en XPO Logistics. Zie persbericht van 18 juli 2017.
- Oplevering van ca 44.800 m² voor Carglass® (Groep Belron). Zie persberichten van 10 juni 2016 en 31 mei 2017.
- Oplevering van ontwikkeling op maat van ca 10.800 m² voor Bas Logistics in Etten-Leur (NL). Dit project is een uitbreiding naast het bestaande gebouw van Bas Logistics dat Montea verworven heeft in 2017. Zie persbericht van 24 oktober 2017.
- Oplevering van ca 5.400 m² verhuurd aan Thomsen Select (ca 2.800 m²) en MileStone (ca 2.600 m²). Zie persbericht van 8 november 2017.

1.2.4 Desinvesteringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar 2018

Er zijn geen desinvesteringen tijdens het eerste halfjaar van 2018.

1.2.5 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar 2018

In het eerste halfjaar 2018 werden volgende nieuwe huurovereenkomsten afgesloten.

➤ **13/03/2018 – Facil Europe BVBA wordt nieuwe kwalitatieve huurder op site in Gent, Hulsdonk (BE)**⁷

Montea en Facil Europe BVBA (toeleverancier van Volvo) ondertekenden een huurovereenkomst met een duurtijd van 9 jaar. Facil Europe zal ca 4.200 m² gebruiken voor de opslag van onderdelen en accessoires van motorvoertuigen (www.facil.be). Deze huurovereenkomst zal een jaarlijkse huur genereren van € 202.805. Voor de resterende beschikbare ruimte lopen momenteel gesprekken met kandidaat-huurders.

➤ **12/04/2018 – Liege Airport (BE) - Montea ondertekent 2 nieuwe huurovereenkomsten voor site Flexport City**⁸

Zoals reeds aangekondigd in het persbericht van 8/11/2017, is Montea op Liege Airport gestart met de ontwikkeling van ca 20.000 m² aan magazijnunits en bijhorende kantoren. In fase 1 en 2 zal ca 12.200 m² worden ontwikkeld waarvan 5.200 m² reeds werd verhuurd aan Malysse-Sterima⁹ (fase 1).

⁷ Zie persmededeling van 13/03/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

⁸ Zie persmededeling van 12/04/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

⁹ Zie persmededeling van 08/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

Inmiddels heeft Montea de resterende oppervlaktes (fase 2) verhuurd aan (i) Easylog Solutions BVBA, een



huurovereenkomst voor 3.728 m² met een duurtijd van 9 jaar, die een huurinkomen zal genereren van € 186.805 per jaar vanaf oktober 2018 en aan (ii) ASFS BVBA, een huurovereenkomst voor 3.714 m² met een vaste duurtijd van 9 jaar, die een huurinkomen zal genereren van € 186.730 per jaar vanaf december 2018.

Beide bedrijven zijn actief in de luchtvracht en bouwen hun activiteiten verder uit op Liège Airport omwille van het groeiend succes van de e-commerce gerelateerde nieuwe business en de aanwezige internationale spelers.

De investering van fase 1 en 2 zal ca € 9 miljoen bedragen en een rendement van 7,2% vertegenwoordigen.

- **14/05/2018 –Montea ondertekent nieuwe huurovereenkomst met XPO Logistics¹⁰ voor Camphin-en-Carembault (FR) - 100% bezettingsgraad**

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

1.2.6 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar van 2018

- **15/01/2018 – Ondertekening van samenwerkingsakkoord met J|MO, vertegenwoordigd door Julien Mongoin – Versterking van slagkracht in Frankrijk¹¹**



De portefeuille van Montea in Frankrijk kende sinds de beursgang een sterke groei. Met de ondertekening van een partnerovereenkomst met J|MO wil Montea haar aanwezigheid in Frankrijk verder versterken en het aantal ontwikkelingsprojecten in Frankrijk opdrijven. J|MO, vertegenwoordigd door Julien Mongoin, heeft een jarenlange affiniteit met de logistieke vastgoedmarkt en beschikt over de vereiste ervaring om voor Montea nieuwe ontwikkelingen op te starten in Frankrijk.

¹⁰ Zie persmededeling van 30/05/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹¹ Zie persmededeling van 15/01/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

- **5/04/2018 – Montea finaliseert de (indirecte) inbreng in natura van logistiek pand te Hoofddorp (NL) en versterkt eigen vermogen met € 8.824.999,15**

Montea heeft de (indirecte) inbreng in natura verwezenlijkt van het logistiek pand gelegen in het bedrijvenpark “De President” te Hoofddorp in Nederland¹². De Statutaire Zaakvoerder keurde de kapitaalverhoging van € 8.824.999,15 in het kader van het toegestaan kapitaal en de uitgifte van 203.107 nieuwe aandelen Montea goed.



Uitgifteprijs, notering en winstdeelname van de nieuwe aandelen

De inbrenger werd vergoed met 203.107 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 8.824.999,15. De in het kader van deze transactie gehanteerde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 43,45 per aandeel. De 203.107 nieuwe aandelen Montea die werden uitgegeven zijn gewone aandelen en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen.

- **16/05/2018 – België krijgt eerste Airbnb voor magazijnen - Stockspots biedt antwoord op toenemende vraag naar innovatie in Belgische logistieke sector** ¹³

Als eerste in ons land lanceert de beursgenoteerde vastgoedgroep Montea een Airbnb voor de logistieke sector. Bedrijven die opslagruimte te over hebben, kunnen die vanaf nu via het online platform Stockspots aanbieden aan bedrijven die er nood aan hebben. En omgekeerd, wie voor een korte periode op zoek is naar extra magazijnruimte, kan die voortaan ook makkelijk online vinden. Montea, één van de marktleiders in de logistieke vastgoedsector, investeert mee in de veelbelovende Nederlandse start-up en heeft grote verwachtingen over de lancering in België en Frankrijk.



zorgen ze voor de verzekering, enz.

Stockspots speelt hierop in door beide groepen met elkaar te ‘matchen’, helemaal vergelijkbaar met het Airbnb-model. Alleen gaan ze nog een stap verder dan de klassieke Airbnb en verwerken ze intern de facturatie,

¹² Zie ook persmededelingen van 29 maart 2018 en 5 april 2018.

¹³ Zie persmededeling van 16/05/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

Logistiek in de cloud

Met sharing logistics - waarbij verschillende bedrijven een magazijn of opslagruimte delen - slaat de Belgische logistieke sector de juiste richting in, zo luidt het. En daarbij richt de vastgoedgroep zich zowel tot kleine als grote bedrijven. In Nederland werken bijvoorbeeld heel wat kleine en middelgrote ondernemingen samen met Stockspots, maar het platform zit eveneens met de Haven van Rotterdam rond de tafel.

“Dit systeem van ‘logistiek in de cloud’ zorgt ervoor dat bedrijven flexibeler kunnen zijn, minder magazijnen moeten bouwen, en meer kunnen optimaliseren. Dat wordt almaar belangrijker in tijden waarin niemand nog goed kan inschatten wat volgend jaar de markttendens zal zijn.” Peter Demuyck, CCO Montea.

➤ **07/06/2018 - Vaststelling van de verwezenlijking van het keuzedividend¹⁴**

Montea heeft op 7 juni 2018 de verwezenlijking van de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend dat werd aangeboden aan haar aandeelhouders vastgesteld. Het maatschappelijk kapitaal van Montea werd verhoogd met € 4.154.232,73 (en de uitgiftepremie met € 4.572.072,05; in totaal een versterking van het eigen vermogen met € 8.726.304,78) door de uitgifte van 203.838 nieuwe aandelen. Het maatschappelijk kapitaal van Montea wordt thans vertegenwoordigd door 12.017.476 aandelen.

De dividendrechten die niet werden ingebracht, werden in contanten uitbetaald. Het netto totaal uit te keren bedrag (inclusief het cashcomponent voor de aandeelhouders die wel inschreven op nieuwe aandelen) bedraagt € 7.017.647,52. De kapitaalverhoging komt de financiering van de verdere groei van Montea ten goede.

➤ **Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut**

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen naar Nederlands recht. Deze entiteiten vormen tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting. Een FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief. Een FBI is verplicht om jaarlijks haar volledig fiscaal (geconsolideerd in het geval het een fiscale eenheid betreft) resultaat (met uitzondering van meerwaarden/vermogenswinsten) uit te keren aan haar aandeelhouders. Naast deze uitkeringsverplichting is een FBI eveneens onderworpen aan verscheidene andere verplichtingen zoals vereisten op het niveau van haar aandeelhouder, i.c. de Vennootschap, en diens aandeelhouderstructuur alsook beperkingen met betrekking tot schuldfinanciering.

Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd. De Nederlandse fiscale administratie heeft in 2016, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland NV meer bepaald dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Slechts dan kan in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, de Vennootschap beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI regime. In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden.


¹⁴ Zie persmededeling van 7/06/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

De Vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en meent dat zij hiermee voldoet aan de vereisten. De Vennootschap meent derhalve dat het waarschijnlijk is dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie waarbij de FBI status zal worden toegekend aan Montea Nederland NV. Bovendien heeft het Nederlandse ministerie van Financiën en de Nederlandse fiscale administratie reeds in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een 'level playing field' ('gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld'). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Verder heeft de Nederlandse regering in haar regeerakkoord van oktober 2017 aangegeven de vastgoed FBI te willen afschaffen en dit vanaf 2020 in het kader van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. Montea bekijkt samen met fiscaal adviseurs de mogelijke impact hiervan en volgt de situatie kort op.

1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedbeleggingen op 30/06/2018

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt € 792,7 miljoen bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 758,1 miljoen), de lopende ontwikkelingen (€ 21,1 miljoen) en de waarde van de zonnepanelen (€ 13,5 miljoen)

	Totaal 30/06/2018	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2017	Totaal 30/06/2017
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)						
Aantal sites	60	29	17	14	54	51
Oppervlakte opslag (m ²)	998.574	578.101	167.670	252.803	886.727	812.120
Oppervlakte kantoren (m ²)	89.319	50.535	15.661	23.123	82.221	75.539
Totale oppervlakte (m ²)	1.087.893	628.636	183.331	275.926	968.948	887.659
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	145.832	86.746	53.000	6.086	168.652	201.385
Reële waarde (K EUR)	758.122	384.883	134.309	238.930	657.518	597.994
Investeringswaarde (K EUR)	791.910	394.505	142.221	255.184	687.567	625.950
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	53.875	28.948	9.251	15.675	47.315	42.827
Bruto rendement (%)	7,11%	7,52%	6,89%	6,56%	7,20%	7,16%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,34%	7,92%	7,07%	6,56%	7,43%	7,52%
Niet verhuurde delen (m ²)	6.360	3.233	3.127	0	35.257	50.527
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (1)	1.791	1.545	246	0	1.525	2.172
Bezettingsgraad	96,6%	94,7%	97,9%	100,0%	96,3%	95,8%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (2)						
Reële waarde (K EUR)	13.523	13.421	0	102	12.771	9.742
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (3)						
Reële waarde (K EUR)	21.048	21.048	0	0	48.439	9.488

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(1) Inclusief de geschatte huurwaarde van projecten in renovatie, exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw

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

(3) De reële waarde van de projectontwikkelingen wordt opgenomen in rubriek "C" van de vaste activa in de balans.

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille (gebouwen, zonnepanelen en ontwikkelingen) stijgt met € 74,0 miljoen (of 10 %) tot € 792,7 miljoen eind Q2 2018 t.o.v. € 718,7 miljoen eind 2017. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 419,4 miljoen, deze van Frankrijk € 134,3 miljoen en deze van Nederland € 239,0 miljoen.

De groei van de reële waarde in België is voornamelijk het gevolg van de opstart en de verdere ontwikkeling van de sites te Bilzen (verhuurd aan Carglass), Bornem (verhuurd aan Pelsis), Luik (verhuurd aan Malysse, ASF5 & Easylog) en Brucargo (verhuurd aan WFS) alsook van de verdere renovatiewerken aan de bestaande portefeuille (project te Milmort). Het project te Bilzen verhuurd aan Carglass is opgeleverd in Q2 2018 en verklaart voornamelijk de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België, de reële waarde van de bestaande portefeuille zijnde stabiel gebleven.

De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de sites te Mesnil-Amelot (verhuurd aan GSF Aéro en BH Catering) en te Lesquin (verhuurd aan DHL) alsook van de verdere ontwikkeling en oplevering van de site te Camphin-en-Carembault (verhuurd aan DSM, Danone, GBS & XPO). De reële waarde van de bestaande portefeuille is gestegen, gedreven door een yield verlaging. De oplevering van het project te Camphin-en-Carembault zorgt eveneens voor een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk.


De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de site te Hoofddorp (verhuurd aan Idexx Europe) en van de verdere ontwikkeling en oplevering van de projecten te Etten-Leur (verhuurd aan BAS Logistics), te Schiphol (verhuurd aan Thomsen Select & MileStone) en het uitbreidingsproject te Waddixveen (verhuurd aan Delta Wines). De reële waarde van de bestaande portefeuille is gestegen, gedreven door een yield verlaging.

- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 1.087.893 m², verspreid over 29 sites in België, 17 sites in Frankrijk en 14 sites in Nederland. De stijging van 12% (t.o.v. 968.948 m² per 31 december 2017) is voornamelijk toe te schrijven aan de oplevering van de ontwikkelingsprojecten te Bilzen (verhuurd aan Carglass - België), Camphin-en-Carembault (verhuurd aan DSM, Danone, GBS & XPO - Frankrijk), Schiphol (verhuurd aan Thomsen Select en MileStone - Nederland) en Etten-Leur (verhuurd aan Bas Logistics - Nederland), de verwerving van een crossdock distributiecentrum te Lesquin (verhuurd aan DHL - Frankrijk), de aankoop van de site te Mesnil-Amelot (verhuurd aan BH Catering en GSF Aéro - Frankrijk) en de verwerving van een logistiek pand te Hoofddorp (verhuurd aan Idexx Europe - Nederland).
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 145.832 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,34% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,43 % op 31/12/2017.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 53,9 miljoen, een stijging van 14 % ten opzichte van 31/12/2017, voornamelijk toe te schrijven aan de verhuur van de nieuw verworven en opgeleverde sites.

- De **bezettingsgraad** bedraagt 96,6%¹⁵. De leegstand bevindt zich voornamelijk in België op het gebouw te Willebroek voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd bekomen in 2016 van Neovia Logistics, inmiddels voor 25% verhuurd aan Nippon Express. Verder staat een deel van het gebouw te Milmort (voorheen verhuurd aan Vincent Logistics) te huur. Het pand dat werd verhuurd aan SAS Automotive, en waarvoor een eenmalige verbrekingsvergoeding werd bekomen in Q1 2017, staat opgenomen voor 70% opgenomen als leegstaand. Na jaareinde werd deze site immers voor 30% verhuurd aan Facil Europe. In Frankrijk staat het gebouw te Bandouffle (voorheen verhuurd aan Cybergun) leeg.

1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2018¹⁶

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor de periode van 01/01/2018 tot en met 30/06/2018

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2018 6 maanden	31/12/2017 12 maanden	30/06/2017 6 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN			
NETTO HUURRESULTAAT	23.127	40.793	20.039
VASTGOEDRESULTAAT	24.033	43.963	22.024
% t.o.v netto huurresultaat	103,9%	107,8%	109,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-812	-1.246	-668
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.221	42.717	21.356
Algemene kosten van de vennootschap	-2.065	-3.814	-2.060
Andere operationele opbrengsten en kosten	-41	-72	-72
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.115	38.830	19.224
% t.o.v netto huurresultaat	91,3%	95,2%	95,9%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-4.751	-11.107	-5.441
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.363	27.723	13.783
Belastingen	-323	-938	-783
EPRA RESULTAAT	16.040	26.785	13.000
<i>per aandeel (1)</i>	<i>1,35</i>	<i>2,58</i>	<i>1,31</i>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	769	769
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.089	3.204	-3.936
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	16.089	3.972	-3.167
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.725	5.791	4.847
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-1.725	5.791	4.847
NETTO RESULTAAT	30.404	36.548	14.680
<i>per aandeel</i>	<i>2,56</i>	<i>3,52</i>	<i>1,48</i>

(1) 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.

¹⁵ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m². In deze berekening werd noch in de teller, noch in de noemer rekening gehouden met de projecten in (her)ontwikkeling.

¹⁶ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2018

- **Het netto huurresultaat bedraagt € 23,1 miljoen, een stijging van 15% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 21,1 miljoen, een stijging van 10% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar**

Het **netto huurresultaat** bedraagt € 23,1 miljoen, een stijging van € 3,1 miljoen ten opzichte van eind Q2 2017. Het netto huurresultaat van 2017 bevatte een verbrekingsvergoeding van € 1,3 miljoen ontvangen van SAS Automotive. Deze éénmalige vergoeding wordt ruim gecompenseerd (€ 3,1 miljoen) door de huurinkomsten ontvangen in 2018 naar aanleiding van de recente aankopen en ontwikkelingen. Indien geen rekening gehouden wordt met deze éénmalige vergoeding stijgt het netto huurresultaat voor de eerste 6 maanden van 2018 met € 4,4 miljoen of 24% van € 18,7 miljoen in 2017 naar € 23,1 miljoen in 2018.

Het **vastgoedresultaat** stijgt echter met € 2,0 miljoen of 9% van € 22,0 miljoen eind Q2 2017 tot € 24,0 miljoen eind Q2 2018 voornamelijk als gevolg van een éénmalige vergoeding ontvangen in 2017 gelinkt aan de oplevering van het pand verhuurd aan DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen).

De vastgoedkosten en de algemene kosten stijgen met € 0,1 miljoen voor de eerste 6 maanden van 2018 t.o.v. dezelfde periode vorig jaar **waardoor het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** stijgt met € 1,9 miljoen van € 19,2 miljoen eind Q2 2017 tot € 21,1 miljoen eind Q2 2018 of 10%.

- **Het netto negatief financieel resultaat (exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € 4,7 miljoen, een daling van € 0,7 miljoen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.**

Het **financieel resultaat** exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten daalt met € 0,7 miljoen van € 5,4 miljoen eind Q2 2017 tot € 4,7 miljoen eind Q2 2018 voornamelijk dankzij de afwikkeling van vier rentevoetindekkingen van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een totaal nominaal bedrag van € 60 miljoen eind 2017 om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten voor hetzelfde nominaal bedrag tegen marktconforme voorwaarden.

Minder belastingen worden betaald of voorzien in het eerste semester van 2018 (€ 0,4 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2017 voornamelijk ten gevolge van de betaalde exit tax in 2017 die meer bedroeg dan oorspronkelijk voorzien was.

De gemiddelde financieringskost^{17*} daalt naar 2,8% voor de eerste 6 maanden van 2018, ten opzichte van 3,5% voor de eerste 6 maanden van 2017.

De **exploitatie- of operationele marge** bedraagt 91,3%, voor de eerste 6 maanden van 2018 ten opzichte van 95,9% tijdens dezelfde periode vorig jaar. De uitzonderlijk hoge operationele marge van vorig jaar is voornamelijk het gevolg van de ontvangen éénmalige vergoeding die betrekking had op de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation. De operationele marge voor het eerste halfjaar van 2017 zou 90,9% bedragen zonder deze éénmalige vergoeding.


¹⁷ *Gemiddelde financieringskost betreft de gewogen gemiddelde interestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

➤ **EPRA resultaat van € 16,0 miljoen**

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 16,0 miljoen voor het eerste halfjaar van 2018 ten opzichte € 13,0 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar, een stijging van 23%.

➤ **EPRA resultaat van € 1,35 per aandeel**

Het **EPRA resultaat per aandeel** stijgt met 3% van € 1,31 per aandeel voor het eerste halfjaar van 2017 naar € 1,35 per aandeel voor het eerste halfjaar van 2018.

 KERNRATIO'S	30/06/2018 6 maanden	31/12/2017 12 maanden	30/06/2017 6 maanden
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	1,35	2,58	1,31
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	1,35	0,38	-0,32
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,15	0,56	0,49
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	2,56	3,52	1,48
EPRA resultaat per aandeel (2)	1,33	2,31	1,31
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		84%	
Bruto dividend per aandeel		2,17	
Netto dividend per aandeel		1,52	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11.879.727	10.392.676	9.951.884
Aantal aandelen in omloop per periode einde	12.017.476	11.610.531	9.951.884

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.

➤ **De negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 1,7 miljoen en de positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille met € 16,1 miljoen.**


De negatieve variatie in de indekkingsinstrumenten van € 1,7 miljoen is het gevolg van de dalende verwachte lange termijn interestvoeten ten opzichte van eind Q1 2018.

De positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 16,1 miljoen is voornamelijk het gevolg van (i) voor België: het project te Bilzen verhuurd aan Carglass opgeleverd in Q2 2018, de reële waarde van de bestaande portefeuille zijnde stabiel gebleven, (ii) voor Frankrijk: een algemene verlaging van de yield van de verschillende projecten alsook de oplevering van het project te Camphin-en-Carembault en (iii) voor Nederland: een algemene verlaging van de yield van de verschillende projecten.

➤ **Netto resultaat bedraagt € 30,4 miljoen**

Het **netto resultaat** voor de eerste 6 maanden van 2018 bedraagt € 30,4 miljoen (€ 2,56 per aandeel) ten opzichte van € 14,7 miljoen (€ 1,48 per aandeel) voor dezelfde periode in 2017.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans op 30/06/2018

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
		Conso	Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	793.586.601	719.615.007	618.074.853
II.	VLOTTENDE ACTIVA	29.606.496	28.811.399	29.094.948
	TOTAAL ACTIVA	823.193.097	748.426.406	647.169.802
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	359.912.106	333.029.072	247.432.678
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	359.793.622	332.910.588	247.314.194
II.	Minderheidsbelangen	118.483	118.483	118.483
	VERPLICHTINGEN	463.280.992	415.397.334	399.737.124
I.	Langlopende verplichtingen	406.098.626	386.250.635	360.705.179
II.	Kortlopende verplichtingen	57.182.365	29.146.699	39.031.945
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	823.193.097	748.426.406	647.169.802

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2018

- Op 30/06/2018 bestaat het **totaal van de activa** (€ 823,2 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed, ontwikkelingen en zonnepanelen (96% van het totaal). Het overige bedrag van de activa bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen en de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 359,9 miljoen en een totale verplichtingen van € 463,3 miljoen.

Deze totale verplichtingen van € 463,3 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van € 311,0 miljoen;
- uitstaande obligatielening van € 109,2 miljoen;
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van € 1,1 miljoen;
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van € 13,3 miljoen;
- € 28,7 miljoen aan handelsschulden, ontvangen borgtochten, overige schulden en overlopende rekeningen.

Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij zeven financiële instellingen voor een totaal van € 318 miljoen waarvan € 311 miljoen werd opgenomen. In het 3^{de} kwartaal van 2018 zal één krediet komen te vervallen, ten bedrage van € 10 miljoen.

- De **schuldgraad**¹⁸ bedraagt 52,7%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van einde vorig jaar (51,9%) is voornamelijk toe te schrijven aan verdere schuldfinanciering voor de groei van de portefeuille alsook aan de dividenduitkering met betrekking tot 2017 deels gecompenseerd door het resultaat van 2018, de resultaten van het keuzedividend 2017 en de inbreng van de schuldvordering in het kader van de aankoop van het project te Hoofddorp (verhuurd aan Idexx Europe).
- ↪ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen en obligatiehouders heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.

¹⁸ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

- **Evolutie van de schuldgraad bij Montea**

Per 30/06/2018 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 52,7%. 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.

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 werden 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 eind december 2016.

In 2017 hebben nieuwe acquisities plaatsgevonden, waaronder de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro Groep, in Q1/2017, de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017, de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017, de oplevering van het project Crossdock Center, Mainfreight te Genk, in Q3/2017, de aankoop van de site te Willebroek, verhuurd aan Decathlon, de verwerving van het terrein Tyraslaan te Vilvoorde, de verwerving van de site te Saintes, verhuurd aan Noukies, in Q4/2017 en de verwerving van de aandelen van Orka Aalst NV in Q4/2017. Deze werden enerzijds gefinancierd door de kapitaalverhoging, die in september 2017 heeft plaatsgevonden en door bankfinancieringen anderzijds waardoor de schuldgraad stabiel (51,9%) blijft t.o.v. 2016 (51,6%).

De opstart en de verdere ontwikkeling in de eerste helft van 2018 van de sites te Bilzen (verhuurd aan Carglass - België), Bornem (verhuurd aan Pelsis - België), Luik (verhuurd aan Malysse, ASFS & Easylog – België), Brucargo (verhuurd aan WFS - België), Camphin-en-Carembault (verhuurd aan DSM, Danone, GBS & XPO - Frankrijk), Etten-Leur (verhuurd aan BAS Logistics - Nederland), te Schiphol (verhuurd aan Thomsen Select & MileStone -Nederland) en het uitbreidingsproject te Waddixveen (verhuurd aan Delta Wines - Nederland) werden met schuld gefinancierd. Tevens is Montea overgegaan tot de aankoop van de sites te Mesnil-Amelot (verhuurd aan GSF Aéro en BH Catering - Frankrijk) en te Lesquin (verhuurd aan DHL - Frankrijk), gefinancierd via schuld. Deze ontwikkelingsprojecten en aankopen zorgen voor een stijging van de schuldgraad. Ook de dividenduitkering met betrekking tot de resultaten van 2017 zorgt voor een toename van de schuldgraad, deels gecompenseerd door de resultaten van het keuzedividend en het gerealiseerde resultaat over de eerste 6 maanden van 2018. De aankoop van de site te Hoofddorp (verhuurd aan Idexx Europe - Nederland) via inbreng in natura zorgt eveneens voor een daling van de schuldgraad. De schuldgraad stijgt hierdoor van 51,9% eind 2017 naar 52,7% eind Q2 2018. 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 € 288 miljoen¹⁹ bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

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 investeringspotentieel ongeveer € 145 miljoen bedragen.

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 ongeveer € 155 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 20%.

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 52,7 % voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

- **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 blijft om zich te financieren met een schuldgraad van ongeveer 55%. Montea zal erop toezien dat zij nooit een schuldgraad van meer dan 60% zal hebben.

¹⁹ Deze berekening houdt noch rekening met het 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.

Een schuldgraad van 52,7% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, namelijk logistiek en semi-industrieel vastgoed met een gemiddeld 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.

- De **EPRA NAV** per aandeel eind Q2 2018 bedraagt € 31,05 per aandeel t.o.v. € 29,67 per aandeel per 31/12/2017.
De **EPRA NNAV** per aandeel bedraagt € 30,33 per aandeel op 30 juni 2018 t.o.v. € 29,14 per aandeel per 31 december 2017.

1.4.5 Waarderingsregels

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2018

- **Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die van toepassing zijn in 2018**

De volgende wijzigingen hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van Montea.

IFRS 9 – Financiële instrumenten

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – *Financiële Instrumenten: Opname en Waardering*.

Op basis van een analyse van Montea's situatie per 30 juni 2018 heeft IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Op basis van een analyse van Montea's situatie per 30 juni 2018 heeft IFRS 15 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening.

- **Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2018**

IFRS 16 - Lease-overeenkomsten


IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Montea nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever met uitzondering van de concessieovereenkomsten en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Montea de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de groep en concessieovereenkomsten), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

De slotkoers op 30/06/2018 (€ 45,5) noteert 7% lager dan de slotkoers een jaar geleden (€ 48,9).

 BEURSPERFORMANTIE	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	45,50	42,95	48,90
Hoogste	46,00	50,22	50,85
Laagste	41,80	41,06	43,27
Gemiddelde	44,12	45,82	46,68
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	29,94	28,67	24,85
EPRA NNAV	30,33	29,14	25,46
EPRA NAV	31,05	29,67	26,86
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	52,0%	49,8%	96,8%
Dividendrendement (%)		5,1%	
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		2,17	
Netto dividend per aandeel		1,52	
Uitkeringspercentage		84%	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	5.460	5.941	3.806
Periodevolume	687.934	1.514.920	483.416
Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.017.476	11.610.531	9.951.884
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	546.795	498.672	486.647
Ratio's (%)			
"Velocity"	5,7%	13,0%	4,9%

Dividendrendement (%): Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers.
Bruto Return (%): Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividenden) gedeeld door de gemiddelde beurskoers.
"Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

1.6 Belangrijke gebeurtenissen na 30/06/2018

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden na 30/6/2018.

1.7 Transacties met verbonden partijen

In het eerste halfjaar van 2018 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden

1.8.1. Voornaamste risico's en onzekerheden²⁰

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 waarmee de onderneming kan geconfronteerd worden, de mogelijke impact hiervan en de gehanteerde strategie om deze impact te beperken staan vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2017.

1.9 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, Nederland en Frankrijk), het aangaan van huurcontracten voor een langere looptijd met kwalitatief hoogstaande klanten uit verschillende sectoren.

➤ 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 boven € 800 miljoen zal groeien doorheen het boekjaar 2018.

- Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

Op 30 juni 2018 bedraagt de bezettingsgraad 96,6%. Montea heeft als doelstelling om de bezettingsgraad boven 95% te houden.

De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,4 jaar. Op basis van de reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar te behouden boven 7 jaar.

²⁰ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Jaarverslag van 2016. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

- Financieringsstrategie

Rekening houdend met een schuldgraadbepanking van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 145 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (vandaag gemiddeld 4,9 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (vandaag gemiddeld 7,4 jaar). Hedge ratio bedraagt 88,5% eind Q2 2018 en zal boven 80% aangehouden worden in 2018.

- Operationele marge

Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea om de operationele marge op jaarbasis van 92% op recurrente basis te kunnen aanhouden.

- EPRA resultaat per aandeel/Dividend per aandeel

Op basis van het behaalde EPRA resultaat gedurende het eerste semester van 2018 ten belope van € 16 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 het EPRA resultaat per aandeel te realiseren in 2018. Op basis van deze vooruitzichten wordt een toename van het dividend voor 2018 vooropgesteld van opnieuw 3% ten opzichte van 2017 wat zal leiden tot een bruto dividend van € 2,24 per aandeel voor 2018.

1.10 Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

Montea informeert dat alle ontwikkelingen, verbouwingen en nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd, onderworpen worden aan een grondige studie die Montea moet helpen de impact op de omgeving en het milieu minimaal te houden.

1.11 Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatieuitgiftes

Gevolggend 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 52,7% 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 Coverage ratio"^{21*} bedraagt 4,48 en zodoende hoger is dan 1,5, zoals vereist in respectievelijk art. 5.10 punt (e) van de informatiememoranda van de obligatieleningen uitgegeven in 2013 en 2014 en art. 5.10 (d) van de informatiememoranda van de obligatieleningen in 2015.

²¹ *De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto interestkosten. Zie sectie 5.

2. Toekomstgerichte verklaringen

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

3. Verklaring conform art. 13 van het KB van 14 november 2007

Conform Artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de statutaire zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jo De Wolf, dat, voor zover haar bekend:

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijdsjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de uit hoofde van artikel 13, §5 en §6 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vereiste informatie.

4. EPRA Performances Measures²²

EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

Definitie: Het EPRA resultaat betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

Doelstelling: Het EPRA resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het EPRA resultaat meet het netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

²² Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

<i>(in EUR X 1 000)</i>		30/06/2018	30/06/2017
Netto resultaat (IFRS)		30.404	14.680
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-16.089	3.936
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-769
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.725	-4.847
EPRA resultaat		16.040	13.000
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		11.879.727	9.951.884
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		1,35	1,31

EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

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

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

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

<i>(in EUR X 1 000)</i>		30/06/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		359.794	332.911
NAV per aandeel (€/aandeel)		29,94	28,67
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten			
Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		359.794	332.911
Uit te sluiten			
(iv)	IV. Reële waarde van financiële instrumenten	13.335	11.611
EPRA NAV		373.129	344.522
Aantal aandelen in omloop per einde periode		12.017.476	11.610.531
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		31,05	29,67

EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

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

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

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

<i>(in EUR X 1 000)</i>		30/06/2018	31/12/2017
EPRA NAV		373.129	344.522
Aantal aandelen in omloop per einde periode		12.017.476	11.610.531
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		31,05	29,67
Toe te voegen:			
(i)	I. Reële waarde van financiële instrumenten	-13.335	-11.611
(ii)	II. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	4.756	5.397
EPRA NNNAV		364.550	338.308
Aantal aandelen in omloop per einde periode		12.017.476	11.610.531
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)		30,33	29,14

EPRA huurleegstand

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

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

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

	<i>(in EUR X 1 000)</i>					
	(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 %)
	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
België	1.545	28.673	5,4%	1.525	26.760	5,7%
Frankrijk	246	9.434	2,6%	-	7.012	0,0%
Nederland	-	15.234	0,0%	-	13.974	0,0%
Totaal	1.791	53.341	3,4%	1.525	47.746	3,2%

5. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²³

Resultaat op de portefeuille

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

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

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (in EUR X 1 000)	30/06/2018	30/06/2017
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	769
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.089	-3.936
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	16.089	-3.167

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (in EUR X 1 000)	30/06/2018	30/06/2017
Financiële resultaat	-6.476	-594
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	1.725	-4.847
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-4.751	-5.441

²³ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 4 EPRA Performance measures.

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

OPERATIONELE MARGE	30/06/2018	30/06/2017
(in EUR X 1 000)		
Netto huurresultaat	23.127	20.039
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	21.115	19.224
OPERATIONELE MARGE	91,3%	95,9%

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: gemiddelde financiële kost over het volledige jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2018 zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Doelstelling: de vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD	30/06/2018	30/06/2017
(in EUR X 1 000)		
Financiële resultaat	-6.476	-594
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-14	-234
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.725	-4.847
Geactiveerde intercalaire interesten	-894	-128
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-5.659	-5.804
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	402.452	334.589
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,8%	3,5%

Interest coverage ratio

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

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

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

INTEREST COVERAGE RATIO	30/06/2018	31/12/2017
(in EUR X 1 000)		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	21.115	38.830
Financiële inkomsten (+)	14	240
TOTAAL (A)	21.129	39.071
Netto interestkosten (-)	4.717	11.245
TOTAAL (B)	4.717	11.245
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,48	3,47

6. Financiële kalender

- 07/11/2018 Kwartalcijfers – resultaten per 30/09/2018

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 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 30/06/2018 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.087.893 m², verspreid over 60 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 30/06/2018²⁴

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
		6 maanden	12 maanden	6 maanden
I.	Huurlinkomsten	24.505	43.234	21.108
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.378	-2.440	-1.069
	NETTO HUURRESULTAAT	23.127	40.793	20.039
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.133	5.168	2.988
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.613	-5.895	-3.441
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.386	3.897	2.438
	VASTGOEDRESULTAAT	24.033	43.963	22.024
IX.	Technische kosten	-11	-34	-20
X.	Commerciële kosten	0	-122	-59
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	0	0	-45
XII.	Beheerskosten vastgoed	-767	-1.047	-524
XIII.	Andere vastgoedkosten	-34	-44	-20
	VASTGOEDKOSTEN	-812	-1.246	-668
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.221	42.717	21.356
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.065	-3.814	-2.060
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-41	-72	-72
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.115	38.830	19.224
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	769	769
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.089	3.204	-3.936
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	37.203	42.803	16.057
XX.	Financiële inkomsten	14	240	234
XXI.	Netto interestkosten	-4.717	-11.245	-5.650
XXII.	Andere financiële kosten	-49	-102	-26
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.725	5.791	4.847
	FINANCIËEL RESULTAAT	-6.476	-5.316	-594
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	30.727	37.486	15.463
XXV.	Vennootschapsbelasting	-323	-938	-783
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	-323	-938	-783
	NETTO RESULTAAT	30.404	36.548	14.680
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	30.404	36.548	14.680
	Minderheidsbelangen	0	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.017.476	11.610.531	9.951.884
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	11.879.727	10.392.676	9.951.884
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	2,56	3,52	1,48


²⁴ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2018²⁵

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016
I.	VASTE ACTIVA	793.587	719.615	545.462
	A. Goodwill	-	-	-
	B. Immateriële vaste activa	295	168	189
	C. Vastgoedbeleggingen	779.623	706.431	535.136
	D. Andere materiële vaste activa	13.640	12.877	10.098
	E. Financiële vaste activa	0	96	-
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	42	39
II.	VLOTTENDE ACTIVA	29.606	28.811	49.297
	A. Activa bestemd voor verkoop	-	-	7.721
	D. Handelsvorderingen	11.853	14.364	10.499
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.303	8.748	6.607
	F. Kas en kasequivalenten	6.053	3.436	3.350
	G. Overlopende rekeningen	2.397	2.263	21.121
	TOTAAL ACTIVA	823.193	748.426	594.759
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	359.912	333.029	251.965
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	359.794	332.911	251.846
	A. Kapitaal	241.088	232.938	200.282
	B. Uitgiftepremies	75.899	66.641	32.439
	C. Reserves	12.403	-3.216	-13.079
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	30.404	36.548	32.204
II.	Minderheidsbelangen	118	118	118
	VERPLICHTINGEN	463.281	415.397	342.794
I.	Langlopende verplichtingen	406.099	386.251	310.381
	B. Langlopende financiële schulden	392.763	374.543	285.577
	a. Kredietinstellingen	282.226	264.072	175.132
	b. Financiële leasing	1.125	1.136	184
	c. Andere	109.412	109.335	110.261
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.335	11.707	24.804
	E. Andere langlopende verplichtingen	-	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen	57.182	29.147	32.413
	B. Kortlopende financiële schulden	30.089	2.273	10.590
	a. Kredietinstellingen	30.000	2.000	10.000
	b. Financiële leasing	89	273	590
	c. Andere	0	-	-
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.132	10.894	10.848
	a. Exit taks	2.662	4.346	2.014
	b. Andere	8.469	6.547	8.833
	E. Andere kortlopende verplichtingen	66	437	150
	F. Overlopende rekeningen	15.896	15.542	10.826
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	823.193	748.426	594.759


²⁵ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen²⁶

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
	OP 31/12/2016	200.282	32.438	-13.079	32.204	0	118
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	32.656	34.201	-1.342	0	0	0	65.515
Kapitaalsverhoging	32.656	34.201	0	0	0	0	66.857
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.840	0	0	0	-1.840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	484	0	0	0	484
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	14	0	0	0	14
Subtotaal	232.938	66.641	-14.421	32.204	0	118	317.479
Dividenden	0	0	-20.999	0	0	0	-20.999
Overgedragen resultaat	0	0	32.204	-32.204	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36.548	0	0	36.548
	0	0	0	0	0	0	0
OP 31/12/2017	232.938	66.641	-3.217	36.548	0	118	333.028
Elementen onmiddellijk erkend als EV	8.150	9.258	448	0	0	0	17.855
Kapitaalsverhoging	8.150	9.258	0	0	0	0	17.408
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	392	0	0	0	392
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	56	0	0	0	56
Subtotaal	241.088	75.899	-2.769	36.548	0	118	350.883
Dividenden	0	0	-21.375	0	0	0	-21.375
Overgedragen resultaat	0	0	36.548	-36.548	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	30.404	0	0	30.404
OP 30/06/2018	241.088	75.899	12.404	30.404	0	118	359.912


²⁶ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat²⁷

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016
	6 maanden	12 maanden	12 maanden
Netto resultaat	30.404	36.548	32.204
Andere elementen van het globaal resultaat	392	484	-720
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	392	484	-720
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	392	484	-720
Globaal resultaat	30.796	37.032	31.484
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	30.796	37.032	31.484
Minderheidsbelangen	0	0	0


²⁷ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht²⁸

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	30/06/2018 6 maanden	31/12/2017 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	3.436	3.350
Netto resultaat	30.404	36.548
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	4.751	11.107
Ontvangen rente	-14	-240
Betaalde interesten op financieringen	4.765	11.347
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	323	938
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-14.582	-10.415
Afschrijvingen en waardeverminderingen	105	286
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	91	205
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	3	90
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	11	-9
Andere niet-kas elementen	-14.687	-10.701
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-16.089	-3.204
IAS 39 impact (+/-)	1.725	-5.791
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-769
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-323	-938
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	20.897	38.178
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	2.055	25.620
Bewegingen in activa posten	1.835	20.570
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	13	-3
Handelsvorderingen (korte termijn)	2.511	-3.865
Andere kortlopende activa	-555	5.580
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-134	18.858
Bewegingen in passiva posten	220	5.050
Handelsschulden	514	-543
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-277	589
Andere kortlopende passiva	-372	287
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	354	4.717
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	26.387	67.148
Investeringsactiviteiten	-58.103	-166.546
Acquisitie van immateriële vaste activa	-171	-79
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-57.737	-164.934
Andere materiële activa	-37	-51
Zonnepanelen	-108	-2.250
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	769
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-58.103	-166.546
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-31.716	-99.398
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	46.046	67.599
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	46.046	80.650
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	-13.097
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	46
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	-3.526	46.342
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	8.150	32.656
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	9.258	34.201
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	0	0
Uitgekeerde dividenden	-21.375	-20.999
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	392	484
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-4.751	-11.107
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	37.769	102.834
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	6.053	3.436

²⁸ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 6: Reële waarde hiërarchie²⁹

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	30/06/2018 Boekwaarde	30/06/2018 Level 1 (1)	30/06/2018 Level 2 (2)	30/06/2018 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	793.587	0	323	793.263
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	295	0	295	0
C.	Vastgoedbeleggingen	779.623	0	0	779.623
D.	Andere materiële vaste activa	13.640	0	0	13.640
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	0	29	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	29.606	6.053	23.553	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	11.853	0	11.853	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.303	0	9.303	0
F.	Kas en kas equivalenten	6.053	6.053	0	0
G.	Overlopende rekeningen	2.397	0	2.397	0
	TOTAAL ACTIVA	823.193	6.053	23.877	793.263
	VERPLICHTINGEN	463.281	0	468.037	0
I.	Langlopende verplichtingen	406.099	0	410.855	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	392.763	0	397.519	0
	1. Bancaire schulden	282.226	0	282.226	0
	2. Obligatieleningen	109.412	0	114.168	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	1.125	0	1.125	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	13.335	0	13.335	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	57.182	0	57.182	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	30.089	0	30.089	0
	1. Bancaire schulden	30.000	0	30.000	0
	2. Leasing schulden	89	0	89	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.132	0	11.132	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	66	0	66	0
F.	Overlopende rekeningen	15.896	0	15.896	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	463.281	0	468.037	0

²⁹ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 7: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2018 per geografische regio ³⁰

	(EUR x 1.000)	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	13.159	4.168	7.178	0	24.505
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.389	11	0	0	-1.378
	NETTO HUURRESULTAAT	11.770	4.178	7.178	0	23.127
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.338	1.399	396	0	3.133
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.519	-1.509	-585	0	-3.613
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.249	131	7	0	1.386
	VASTGOEDRESULTAAT	12.838	4.199	6.996	0	24.033
IX.	Technische kosten	-3	-9	0	0	-11
X.	Commerciële kosten	0	0	0	0	0
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-512	-254	0	0	-767
XIII.	Andere vastgoedkosten	-24	-9	0	0	-34
	VASTGOEDKOSTEN	-540	-272	0	0	-812
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.298	3.927	6.996	0	23.221
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1.624	-284	-157	0	-2.065
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-4	-37	0	0	-41
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.670	3.605	6.839	0	21.115
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.036	4.546	7.507	0	16.089
XIX.	Ander portefeuillieresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	14.706	8.151	14.346	0	37.203
XX.	Financiële inkomsten	1.884	1	2	-1.873	14
XXI.	Netto interestkosten	-4.939	-225	-1.426	1.873	-4.717
XXII.	Andere financiële kosten	-29	-17	-2	0	-49
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.725	0	0	0	-1.725
	FINANCIËEL RESULTAAT	-4.809	-240	-1.426	0	-6.476
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9.897	7.911	12.920	0	30.727
XXV.	Vennootschapsbelasting	-139	-43	-141	0	-323
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-139	-43	-141	0	-323
	NETTO RESULTAAT	9.758	7.868	12.778	0	30.404
	EPRA RESULTAAT	7.447	3.322	5.271	0	16.040
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11.880	11.880	11.880	0	11.880
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	0,82	0,66	1,08	0,00	2,56
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,63	0,28	0,44	0,00	1,35

³⁰ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2018 per geografische regio³¹

(EUR x 1.000)		30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	529.061	134.369	223.688	-93.532	793.587
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	295	0	0	0	295
C.	Vastgoedbeleggingen	421.722	134.323	223.578	0	779.623
D.	Andere materiële vaste activa	13.510	20	110	0	13.640
E.	Financiële vaste activa	93.532	0	0	-93.532	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	26	0	0	29
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	185.821	5.854	8.410	-170.479	29.606
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	7.785	3.776	2.380	-2.088	11.853
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	173.120	382	4.192	-168.390	9.303
F.	Kas en kasequivalenten	3.121	1.487	1.446	0	6.053
G.	Overlopende rekeningen	1.796	209	392	0	2.397
	TOTAAL ACTIVA	714.883	140.223	232.098	-264.010	823.193
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	262.293	79.928	131.241	-113.549	359.912
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	262.274	79.828	131.241	-113.549	359.794
A.	Kapitaal	241.089	0	30.189	-30.189	241.088
B.	Uitgiftepremies	75.899	0	0	0	75.899
C.	Reserves	-64.471	71.959	88.274	-83.359	12.403
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	9.758	7.868	12.778	0	30.404
II.	Minderheidsbelangen	19	100	0	0	118
	VERPLICHTINGEN	452.590	60.295	100.858	-150.462	463.281
I.	Langlopende verplichtingen	404.900	1.199	0	0	406.099
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	391.564	1.199	0	0	392.763
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	13.335	0	0	0	13.335
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	47.690	59.096	100.858	-150.462	57.182
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	30.089	0	0	0	30.089
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.490	3.949	1.781	-2.088	11.132
E.	Andere kortlopende verplichtingen	44	52.310	95.988	-148.276	66
F.	Overlopende rekeningen	10.068	2.837	3.088	-97	15.896
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	714.883	140.223	232.098	-264.010	823.193

³¹ De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2018

Waardebepaling	De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.
Waarde-evolutie	De Fair Value van de projecten (exclusief ontwikkelingen en zonnepanelen) conform IAS 40 is overgegaan van € 658 miljoen op 31/12/2017 naar € 758 miljoen op 30/06/2018. Deze Fair Value van € 758 miljoen komt overeen met een investeringswaarde van € 792 miljoen vrij op naam. Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 6,8%.
Patrimonium	Het patrimonium telt op heden ± 999.231 m ² opslagruimte en ± 88.662 m ² kantoorachtige oppervlakten op een totale oppervlakte van ± 1.087.893 m ² . Behalve de 17 sites in Frankrijk en de 14 sites in Nederland, zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit.
Huurinkomsten	Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt. Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg € 53,8 miljoen per jaar op 30/06/2018. De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.

De bezettingsgraad voor de volledige portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt 96,6%.



3 Opinion of value and signature

3.1 Properties held as an investment

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the property listed above (investment properties) as at the 30th June 2018 is:

For Belgium

€385.647.600

Three hundred and eighty five million six hundred and forty seven thousand and six hundred Euro

For The Netherlands

€238.930.000

Two hundred and thirty eight million nine hundred thirty thousand Euro

For France

€134.308.600

One hundred thirty four million three hundred and eight thousand and six hundred Euro

This is our opinion of the fair value on the basis that, as considered local market practice in Belgium, the gross (or "investment") value has been reduced by 2.5% as an estimate of the typical trading costs of such a property in the Belgian market. For The Netherlands and France, the fair value is the investment value reduced by the transfer costs, conform local practice.

3.2 Properties under development

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the properties listed above (under development) as at the 30th June 2018 is:

€21.048.000

Twenty one million and forty eight thousand Euro

3.3 Solar Panels

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the solar panels as at the 30th June 2018 is:

€13.522.900

Thirteen million five hundred twenty two thousand and nine hundred Euro

This is our opinion of the fair value on the basis that, as considered local market practice in Belgium, the gross (or "investment") value has been reduced by 2.5% as an estimate of the typical trading costs of such a property in the Belgian market. For The Netherlands and France, the fair value is the investment value reduced by the transfer costs, conform local practice.

We hope we have provided the advice you required and would of course be delighted to respond should you have any questions.

Yours sincerely,



Rod Scrivener FRICS
National Director

Bijlage 10: Verslag van de commissaris



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea Comm VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2018

Inleiding

Wij hebben het bijgevoegde tussentijdse geconsolideerd overzicht van de balans ("de balans") van Montea Comm VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2018 nagekeken, alsook het bijhorende tussentijdse geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het tussentijds overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het tussentijds overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het tussentijds geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 823.193 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 30.404 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten 2410 "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA's). Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten geen getrouw beeld geven van de financiële toestand van de Groep per 30 juni 2018, en van haar resultaat en kasstromen voor de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 20 augustus 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een bvba

19JK0017

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Belgische vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
RPR Brussels - RPR Brussel - B.V.W. - T.V.A. BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0009
* agissant au nom d'une société/handelaar in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited