

# Persbericht

# Tussentijdse verklaring

Van de statutaire zaakvoerder  
met betrekking tot de periode van  
01/07/2019 t/m 30/09/2019

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
EMBARGO TOT 06/11/2019 – 7u30



- ✓ EPRA resultaat van € 37,3 miljoen over 9 maanden 2019 (+ 48% t.o.v. 9 maanden 2018)
- ✓ EPRA resultaat per aandeel van € 2,45<sup>1</sup> (+ 18% t.o.v. 9 maanden 2018)
- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 201,7 miljoen of 22% t.o.v. eind 2018
- ✓ Sterke portefeuilleg Fundamentals met een bezettingsgraad van 98,6% en gemiddelde looptijd van de huurcontracten op eerste vervaldag van 8,1 jaar (exclusief looptijd certificaten zonnepanelen)
- ✓ Schuldratio van 40,8% eind Q3 2019

## Vooruitzichten 2019:

- ✓ Groei van het EPRA resultaat per aandeel voor 2019 naar € 3,25 (+10% t.o.v. 2018)
- ✓ Groei van het dividend per aandeel voor 2019 in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 2,50 (+10% t.o.v. 2018), op basis van een pay-out ratio van 80%

---

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

## Samenvatting

**1.** Het EPRA resultaat van Montea bedraagt € 37,3 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2019, een stijging met 48% t.o.v. dezelfde periode van 2018 (€ 25,2 miljoen). Het EPRA resultaat per aandeel over de eerste 9 maanden 2019 bedraagt € 2,45 en stijgt met 18% tegenover dezelfde periode van 2018 (€ 2,08 per aandeel), rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 26%<sup>2</sup>.

Het netto huurresultaat stijgt met 35% (van € 35,9 miljoen eind Q3 2018 naar € 48,4 miljoen eind Q3 2019) hoofdzakelijk te danken aan de groei van de vastgoedportefeuille, die bijkomende huurinkomsten genereren.

**2.** Het netto resultaat (IFRS) bedraagt € 69,1 miljoen mede gedreven door een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 52,9 miljoen. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel over 9 maanden 2019 bedraagt € 4,53 ten opzichte van € 4,23 per aandeel voor dezelfde periode in 2018.

**3.** Een additioneel portefeuillevolume van € 201,7 miljoen (incl. stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille met € 52,9 miljoen<sup>3</sup>) werd gerealiseerd tijdens de eerste 9 maanden van 2019 waardoor de reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt met 22% (van € 911,8 miljoen eind 2018 naar € 1.113,5 miljard eind Q3 2019).

**4.** De bezettingsgraad bedraagt 98,6% op 30 september 2019 en is stabiel gebleven t.o.v. eind 2018. De gemiddelde resterende looptijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 8,1 jaar.

**5.** De gemiddelde financieringskost over de eerste 9 maanden van 2019 bedraagt 2,2% met een indekkingsgraad van 93% eind september 2019.

**6.** De schuldratio bedraagt 40,8% op het einde van het derde kwartaal van 2019 ten opzichte van 51,3% eind 2018.

**7.** De EPRA NAV per aandeel bedraagt € 42,6 op 30 september 2019 tegenover € 34,6 eind 2018. De IFRS NAV per aandeel bedraagt € 40,6 op 30 september 2019 ten opzichte van € 33,8 eind 2018.

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

- Groei van het EPRA resultaat per aandeel voor 2019 naar € 3,25 (+10% t.o.v. 2018)
- Groei van het dividend per aandeel voor 2019 in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel richting € 2,50 (+10% t.o.v. 2018), op basis van een pay-out ratio van 80%

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

<sup>3</sup> Inclusief resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen

# Inhoudsopgave

## 1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q3 2019
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2019
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2019
- 1.5. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.6. Transacties tussen verbonden partijen

## 2 EPRA Performance measures

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

## 4 Vooruitzichten

## 5 Financiële kalender

# 1 Beheersverslag

## 1.1 Kerncijfers

		BE	FR	NL	30-09-19	31-12-18	30-09-18
					9 maanden	12 maanden	9 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>							
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>							
Aantal sites		33	15	19	67	63	61
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>							
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	624.873	157.351	285.848	1.068.072	1.028.383	1.093.863
Kantoren	M <sup>2</sup>	58.071	14.334	29.667	102.072	95.548	89.645
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M <sup>2</sup>	6.512	0	156.498	163.010	96.168	
<b>Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m<sup>2</sup>)</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>689.456</b>	<b>171.685</b>	<b>472.013</b>	<b>1.333.155</b>	<b>1.220.099</b>	<b>1.183.508</b>
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - verhuurd	M <sup>2</sup>	32.562	0	720.980	753.542	546.653	
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in portefeuille	M <sup>2</sup>	191.907	40.919	37.520	270.346	133.655	
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in onderzoek	M <sup>2</sup>				0	220.000	
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in optie	M <sup>2</sup>	79.137	0	166.512	245.649	550.419	
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - ontwikkelingspotentieel</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>303.606</b>	<b>40.919</b>	<b>925.012</b>	<b>1.269.537</b>	<b>1.450.727</b>	
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>							
Reële waarde (2)	K€	513.448	148.565	393.850	1.055.863	870.423	830.264
Investeringswaarde (3)	K€	526.386	159.074	419.991	1.105.451	912.499	870.445
<b>Bezettingsgraad (4)</b>	<b>%</b>	<b>99,8%</b>	<b>95,2%</b>	<b>98,2%</b>	<b>98,6%</b>	<b>99,1%</b>	<b>97,9%</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>							
Reële waarde	K€	11.738	0	87	11.825	13.016	13.107
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>							
Reële waarde (1)	K€	26.620	12.547	6.675	45.842	28.395	28.576
<b>Geconsolideerde resultaten</b>							
<b>Resultaten</b>							
Netto huurresultaat	K€				48.378	49.883	35.906
Vastgoedresultaat	K€				50.875	52.068	37.634
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				46.229	46.053	33.276
Operationele marge (5)*	%				90,9%	88,4%	88,4%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-8.408	-10.239	-7.463
<b>EPRA resultaat (7)*</b>	<b>K€</b>				<b>37.267</b>	<b>35.724</b>	<b>25.172</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					15.229.606	12.100.327	12.100.327
<b>EPRA resultaat per aandeel (8)*</b>	<b>€</b>				<b>2,45</b>	<b>2,95</b>	<b>2,08</b>
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				52.872	31.978	25.037
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	K€				-21.079	-3.127	945
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>K€</b>				<b>69.060</b>	<b>64.575</b>	<b>51.154</b>
<b>Netto resultaat per aandeel</b>	<b>€</b>				<b>4,53</b>	<b>5,34</b>	<b>4,23</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>							
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				640.295	433.550	419.315
EPRA NAV (12)*	K€				671.559	443.735	429.981
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				476.305	486.902	470.037
<b>Balans totaal</b>	<b>K€</b>				<b>1.167.042</b>	<b>949.477</b>	<b>917.690</b>
<b>Schuldratio (13)</b>	<b>%</b>				<b>40,8%</b>	<b>51,3%</b>	<b>51,2%</b>
IFRS NAV per aandeel	€				40,57	33,83	32,72
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				42,55	34,63	33,55
EPRA NNAV per aandeel (15)*	€				40,83	34,16	33,07
Beurskoers (16)	€				77,70	59,80	56,40
Premie	%				91,5%	76,8%	72,4%

- (1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- (2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- (3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m<sup>2</sup> 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 vastgoedresultaat. Zie sectie 3.
- (6) \*Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 3.
- (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](http://www.epra.com) en sectie 2.
- (8) \*EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- (9) \* Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 3.
- (10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- (11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal aandelen in omloop op balansdatum.
- (12) \*EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- (13) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
- (14) \*EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- (15) \*EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 2.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

## 1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q3 2019

### 1.2.1 Huuractiviteit

#### Bezettingsgraad van 98,6%

Eind september 2019 bedraagt de bezettingsgraad 98,6%, stabiel tegenover eind 2018.

De huidige leegstand bevindt zich in Waddinxveen (NL) waar ongeveer 35% van de recent opgeleverde verhuurbare oppervlakte te huur staat en te Le Mesnil-Amelot (FR) waar voordien Autoclick en Facilit'Air huurden. De leegstaande unit in Milmort (BE) wordt vanaf 01 november 2019 verhuurd aan Safran Aero Boosters.

### 1.2.2 Ontwikkelingsactiviteit

Tijdens het derde kwartaal van 2019 werd een oppervlakte van ca 42.000 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 45,0 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen) aan een netto aanvangsrendement van 6,5%. Het betreft volgende panden:

- Waddinxveen, Nederland: gedeeltelijk verhuurd aan Isero voor een vaste looptijd van 15 jaar
  - Start Q4 2018 – opgeleverd 12/07/2019
- Heerlen, Nederland: verhuurd aan Doc Morris voor een vaste looptijd van 15 jaar
  - Start Q4 2018 – opgeleverd 23/09/2019

Daarnaast verwacht Montea de oplevering van een minimale oppervlakte van ca 43.000 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde projecten in de loop van 2020, waarvan de ontwikkeling reeds opgestart werden in 2019. Dit voor een totaal investeringsbedrag van € 29,6 miljoen aan een netto aanvangsrendement van 7,2%. Het betreft volgende panden:

- St-Laurent de Blangy, Frankrijk: verhuurd aan Unéal-Advitam voor een vaste looptijd van 20 jaar
  - Start Q2 2019 – oplevering Q2 2020
- Meyzieu, Frankrijk: verhuurd aan Auto Chassis International voor een vaste looptijd van 9 jaar
  - Start Q3 2019 – oplevering Q2 2020



### 1.2.3 Desinvesteringsactiviteit

Op 08/07/2019 verkocht Montea het gebouw in 's Heerenberg, dat langjarig verhuurd is aan JCL Logistics, aan Aberdeen Standard European Logistics Income PLC. Het actief werd verkocht op basis van een aanvangsrendement van 5,4% voor een totale verkoopprijs van €24,0 miljoen.

## 1.2.4 Andere gebeurtenissen

16/09/2019

### Property management naar hoger niveau met komst Jimmy Gysels <sup>4</sup>

Op 16/09/2019 werd Jimmy Gysels aangesteld als Chief Property Management bij Montea. Hij zal vanuit deze nieuwe functie het gebouwenbeheer bij Montea verder optimaliseren, om zo de huidige en toekomstige klanten een nog betere service te kunnen aanbieden. Bijzondere focus zal worden gelegd op de verdere verduurzaming van de portefeuille, innovatie en klantgerichte communicatie.



## 1.2.5 EPRA resultaat van € 2,45 per aandeel

Het EPRA resultaat per aandeel over de eerste 9 maanden van 2019 bedraagt € 2,45 per aandeel, een stijging van 18% per aandeel ten opzichte van het derde kwartaal van 2018, voornamelijk ten gevolge van de groei van de vastgoedportefeuille. Verder worden de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

KERNRATIO'S	30/09/2019 9 maanden	31/12/2018 12 maanden	30/09/2018 9 maanden
<b>Kernratio's (€)</b>			
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,45	2,95	2,08
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	3,47	2,64	2,07
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-1,38	-0,26	0,08
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	4,53	5,34	4,23
EPRA resultaat per aandeel (2)	2,36	2,79	1,96
<b>Voorgestelde uitkering</b>			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		81%	
Bruto dividend per aandeel		2,26	
Netto dividend per aandeel		1,58	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.229.606	12.100.327	12.100.327
Aantal aandelen in omloop per periode einde	15.782.594	12.814.692	12.814.692

- (1) Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.  
 (2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum.  
 (3) Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd EPRA resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat beschikbaar voor uitkering van Montea Comm. VA.

<sup>4</sup> Zie persmededeling van 16/09/2019 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

### 1.2.6 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

De Nederlandse regering had in haar regeerakkoord begin oktober 2017 aangegeven directe beleggingen in Nederlands vastgoed door de vastgoed-FBI te willen afschaffen vanaf 2020 omwille van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. In het voorlopig resultaat van de 'heroverwegingen' zoals gepubliceerd in oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangekondigd dat de dividendbelasting in stand blijft en dat daarnaast de vastgoed-FBI ook rechtstreeks mag blijven investeren in vastgoed.

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

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

### 1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2019

De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van Montea conform IAS 40 bedraagt € 1.113,5 miljoen op 30 september 2019<sup>5</sup>, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.055,9 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 45,8 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 11,8 miljoen).

	Totaal 30/09/2019	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2018
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)</b>					
Aantal sites	67	33	15	19	63
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	1.068.072	624.873	157.351	285.848	1.028.383
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	102.072	58.071	14.334	29.667	95.548
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m <sup>2</sup> ) (1)	163.010	6.512	0	156.498	96.168
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - vastgoedportefeuille</b>	<b>1.333.155</b>	<b>689.456</b>	<b>171.685</b>	<b>472.013</b>	<b>1.220.099</b>
Ontwikkelpotentieel (m <sup>2</sup> ) - verhuurd	753.542	32.562	0	720.980	546.653
Ontwikkelpotentieel (m <sup>2</sup> ) - in portefeuille	270.346	191.907	40.919	37.520	133.655
Ontwikkelpotentieel (m <sup>2</sup> ) - in onderzoek	0	0	0	0	220.000
Ontwikkelpotentieel (m <sup>2</sup> ) - in optie	245.649	79.137	0	166.512	550.419
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - ontwikkelingspotentieel</b>	<b>1.269.537</b>	<b>303.606</b>	<b>40.919</b>	<b>925.012</b>	<b>1.450.727</b>
Reële waarde - Gebouwen (K EUR)	1.055.863	513.448	148.565	393.850	870.423
Investeringswaarde (K EUR)	1.105.451	526.386	159.074	419.991	912.499
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	65.484	34.057	8.474	22.953	61.205
Bruto rendement (%)	6,20%	6,63%	5,70%	5,83%	7,03%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	6,34%	6,67%	6,20%	5,96%	7,13%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	18.226	1.658	8.187	8.381	10.516
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	1.413	172	737	504	876
Bezettingsgraad	98,6%	99,8%	95,2%	98,2%	99,1%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)</b>					
Reële waarde - Zonnepanelen (K EUR)	11.825	11.738	0	87	13.016
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>					
Reële waarde - Ontwikkelingen (K EUR)	45.842	26.620	12.547	6.675	28.395

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop en het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

(1) Oppervlakte van verhuurde terreinen wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.

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

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

<sup>5</sup> Zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige JLL.

- ❑ De totale oppervlakte van de Vastgoedportefeuille - Gebouwen bedraagt 1.333.155 m<sup>2</sup>, verspreid over 67 sites waarvan 33 in België, 15 in Frankrijk en 19 in Nederland.
- ❑ Montea beschikt over een totale landbank van 1.269.537 m<sup>2</sup>, waarvan 753.542 m<sup>2</sup> verhuurd terrein in portefeuille, 270.346 m<sup>2</sup> niet verhuurd terrein in portefeuille en 245.649 m<sup>2</sup> terrein onder optie, wat in totaal mogelijk een ontwikkelingspotentieel geeft van ongeveer 635.000 m<sup>2</sup>, een groei tegenover de huidige omvang van de portefeuille van ongeveer 50%.
- ❑ Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 6,3% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,1% op 31/12/2018<sup>6</sup>. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 6,2%.
- ❑ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 65,5 miljoen, een stijging van 12,3% ten opzichte van 30/09/2018, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ❑ De bezettingsgraad bedraagt 98,6% per 30/09/2019 en is stabiel gebleven t.o.v. eind december 2018. De huidige leegstand bevindt zich in Waddinxveen (NL) waar ongeveer 35% van de verhuurbare oppervlakte te huur staat en te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick en Facilt'Air. De leegstaande unit in Milmort (BE) wordt vanaf 1 november 2019 verhuurd aan Safran Aero Boosters.
- ❑ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 45,8 miljoen en bestaat uit:
  - de site gelegen te Tyraslaan, Vilvoorde (BE)
  - de start van de ontwikkelingsprojecten te Meyzieu (FR), en te Saint-Laurent de Blangy (FR)
  - de recente aankoop van het terrein te Lummen (BE) en te Etten-Leur (NL), wat ook de mogelijkheid biedt voor bijkomende ontwikkelingen
  - de uitgaven voor het zonnepaneelproject
- ❑ De reële waarde van de zonnepanelen van € 11,8 miljoen betreft elf zonnepaneelprojecten: één in Brussel (Vorst), twee in Wallonië (Heppignies en Milmort), zeven in Vlaanderen (Bornem, Aalst, Erembodegem (x2), Grimbergen, Bilzen en Gent) en één in Nederland (Etten-Leur).

<sup>6</sup> Op 31/12/2018 werd in de reële waarde van de vastgoedportefeuille – gebouwen geen rekening gehouden met het gebruiksrecht van de concessiegronden (IFRS 16) terwijl de concessievergoedingen wel opgenomen werden in de contractuele jaarlijkse huurinkomsten wat de sterke daling van het bruto rendement verklaart.

## 1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten van 30 september 2019

### 1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 september 2019

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/09/2019 9 maanden	30/09/2018 9 maanden
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>		
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>48.378</b>	<b>35.906</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>50.875</b>	<b>37.634</b>
% t.o.v netto huurresultaat	105,2%	104,8%
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.340</b>	<b>-1.277</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>49.535</b>	<b>36.357</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-3.184	-3.025
Andere operationele opbrengsten en kosten	-122	-57
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>46.229</b>	<b>33.276</b>
% t.o.v netto huurresultaat	95,6%	92,7%
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de inbedingsinstrumenten</b>	<b>-8.408</b>	<b>-7.463</b>
<b>EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>37.821</b>	<b>25.813</b>
Belastingen	-554	-641
<b>EPRA RESULTAAT per aandeel</b>	<b>37.267 2,45</b>	<b>25.172 2,08</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	434	3
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	52.438	25.035
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>52.872</b>	<b>25.037</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.079	945
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-21.079</b>	<b>945</b>
<b>NETTO RESULTAAT per aandeel</b>	<b>69.060 4,53</b>	<b>51.154 4,23</b>

### 1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

#### □ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 48% van € 25,2 miljoen in Q3 2018 naar € 37,3 miljoen in Q3 2019. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,45 voor de eerste 9 maanden van 2019, een stijging van 18% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 2,08) rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 26%<sup>7</sup>.

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2018 en 2019 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

- Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 46,2 miljoen in het derde kwartaal van 2019, een stijging van 39% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 33,3 miljoen).
  - Het netto huurresultaat bedraagt € 48,4 miljoen in het derde kwartaal van 2019 en is gestegen met 35% (of € 12,5 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2018 (€ 35,9 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, die bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 4,2%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (1,8%) en door succes in verhuring van leegstaande units (2,5%).
  - Het vastgoedresultaat bedraagt € 50,9 miljoen en stijgt met € 13,2 miljoen (of 35%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk als gevolg van de stijging van het netto huurresultaat (€ 12,5 miljoen), een stijging van de zonnepaneleninkomsten en een daling van de niet doorrekenbare vastgoedkosten als gevolg van een hogere bezettingsgraad.
  - De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn in de eerste 9 maanden van 2019 stabiel gebleven ten opzichte van dezelfde periode in 2018 ondanks de groei van de portefeuille. Het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille voor de eerste 9 maanden van 2019 bedraagt € 46,2 miljoen tegenover € 33,3 miljoen in dezelfde periode vorig jaar.
  - De exploitatie- of operationele marge<sup>8\*</sup> bedraagt 90,9% voor de eerste 9 maanden van 2019, tegenover 88,4% voor dezelfde periode vorig jaar.
- Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 8,4 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2019, een stijging van € 0,9 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 7,5 miljoen).

De stijging van het netto negatief financieel resultaat is voornamelijk het gevolg van de impact van de opgenomen leasingverplichting met betrekking tot concessiegronden, die conform IFRS 16 vanaf 1 januari 2019 verwerkt wordt via het Financieel resultaat in plaats van via het Netto Huurresultaat. Verder wordt het netto negatief financieel resultaat beïnvloed door een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden. Deze 2 invloeden worden deels gecompenseerd door lagere financiële kosten gelinkt aan rentevoetindekkingen naar aanleiding van het herstructureringsprogramma in uitvoering.

<sup>7</sup> De impact van de kapitaalverhoging (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen is het laagste in het eerste kwartaal en zal toenemen naar jaareinde toe.

<sup>8</sup> \*Exploitatie- of operationele marge bekommt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

De gemiddelde financieringskost<sup>9\*</sup> berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 2,2% voor 2019 ten opzichte van 2,7% voor dezelfde periode in 2018. De daling van de gemiddelde financieringskost is het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

- EPRA resultaat van € 2,45 per aandeel, een stijging van 18%.

Het EPRA resultaat over de eerste 9 maanden van 2019 bedraagt € 37,3 miljoen, een stijging van 48% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 18% naar € 2,45 in Q3 2019, waarbij rekening gehouden wordt met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 26%.<sup>10</sup>

- Het resultaat op de vastgoedportefeuille<sup>11</sup> bedraagt € 52,9 miljoen.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 9 maanden van 2019 bedraagt € 52,9 miljoen of € 3,47 per aandeel<sup>12</sup>. Per land kan dit resultaat als volgt worden opgesplitst: + € 26,3 miljoen in België, + € 10,5 miljoen in Frankrijk (inclusief resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen) en + € 16,2 miljoen in Nederland (inclusief resultaat van verkoop van vastgoedbeleggingen). De waardeverhoging is voornamelijk het gevolg van een verdere yield verlaging gelinkt aan de aanhoudende interesse in logistiek vastgoed bij investeerders.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille is geen kas-item en heeft geen impact op het EPRA-resultaat.

- De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt - € 21,1 miljoen.

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt - € 21,1 miljoen of - € 1,38 per aandeel over de eerste 9 maanden van 2019. De negatieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingen per eind september 2019 als gevolg van de dalende lange termijn rentevoetverwachtingen in 2019.

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-item en hebben geen impact op het EPRA-resultaat.

- Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 69,1 miljoen, een stijging van € 17,9 miljoen.

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA resultaat, het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Het netto resultaat over de eerste 9 maanden van 2019 (€ 69,1 miljoen) stijgt met € 17,9 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar dankzij enerzijds een stijging van het EPRA resultaat en anderzijds de positieve variatie op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen deels gecompenseerd door de negatieve variatie op de reële waarde van de financiële instrumenten.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel<sup>13</sup> bedraagt € 4,53 (t.o.v. € 4,23 eind Q3 2018).

<sup>9</sup> \*Deze financiële kost is een pro rata gemiddelde en wordt berekend op basis van de totale financiële kost over de periode t.o.v. de gemiddelde financiële schuldenlast over de afgelopen 12 maanden, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten die geen werkelijke financieringskost van de vennootschap is.

<sup>10</sup> De impact van de kapitaalverhoging in Q1 2019 op het gewogen gemiddelde aantal aandelen is het laagste in het eerste kwartaal en zal toenemen naar jaareinde toe.

<sup>11</sup> \*Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

<sup>12</sup> Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

<sup>13</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

## 1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans voor Q3 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/09/2019 Conso	31/12/2018 Conso	30/09/2018 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.115.706.791	910.425.883	873.312.870
II.	VLOTTENDE ACTIVA	51.334.846	39.050.817	44.377.569
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.167.041.637</b>	<b>949.476.700</b>	<b>917.690.438</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>640.294.960</b>	<b>433.568.523</b>	<b>419.333.922</b>
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	640.294.960	433.549.949	419.315.348
II.	Minderheidsbelangen	0	18.574	18.574
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>526.746.677</b>	<b>515.908.177</b>	<b>498.356.516</b>
I.	Langlopende verplichtingen	434.899.530	427.154.510	416.015.091
II.	Kortlopende verplichtingen	91.847.147	88.753.667	82.341.426
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.167.041.637</b>	<b>949.476.700</b>	<b>917.690.438</b>

## 1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans voor Q3 2019

- Op 30/09/2019 bestaat het totaal van de activa (€ 1.167,0 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (90% van het totaal), zonnepanelen (1% van het totaal), en ontwikkelingen (4% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (5% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 640,3 miljoen en een totale schuld van € 526,7 miljoen.

Deze totale schuld (€ 526,7 miljoen) bestaat uit:

- € 290,1 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 321,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 september 2019 en een niet-opgenomen capaciteit van € 31,6 miljoen;
- € 109,6 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015;
- een lopende leasingschuld van € 49,0 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst;
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 31,3 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen<sup>14</sup> voor een bedrag van € 46,7 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 4,1 jaar op 30 september 2019. De gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 7,3 jaar eind september 2019.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,2% in de eerste 9 maanden van 2019 (t.o.v. 2,7% in dezelfde periode vorig jaar). De daling van de gemiddelde financieringskost is het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

<sup>14</sup> De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

- De schuldratio<sup>15</sup> van Montea bedraagt 40,8% eind Q3 2019 (t.o.v. 51,3% eind 2018).

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

- De EPRA NAV<sup>16\*</sup> per 30/09/2019 bedraagt € 42,55 per aandeel (€ 34,63 per aandeel per 31/12/2018). De stijging is voornamelijk het gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis dankzij het gerealiseerde EPRA resultaat, de impact van de kapitaalverhoging Q1 2019 en de positieve herwaardering van de portefeuille deels gecompenseerd door de negatieve herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten in 2019. De EPRA NN NAV per aandeel bedraagt € 40,83 op 30 september 2019 (€ 34,16 per aandeel per 31/12/2018).

## 1.5 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

14/10/2019

Montea groeit verder in Nederland<sup>17</sup>

### Multimodale ontsluiting in Tiel (NL): aankoop bestaand gebouw nabij water en weg

Montea verwierf de vestiging van Currie Solutions in Tiel (NL). Dit terrein van ruim 16.000 m<sup>2</sup> met een moderne logistieke hotspot (ca. 4.300 m<sup>2</sup> magazijn en ca. 500 m<sup>2</sup> kantoren) erop, ligt in de nabijheid van het water en de weg. Op het terrein zijn nog uitbreidingsmogelijkheden mogelijk.

De verwerving van dit multimodale terrein en gebouw vertegenwoordigt een transactie van € 5,4 miljoen euro met een netto aanvangsrendement van 6,3%. Met Currie Solutions werd een tienjarig huurcontract afgesloten.



### Montea herontwikkelt brownfield tot duurzame ruimte voor eigentijdse logistiek in Etten-Leur (NL)

Montea heeft een koopovereenkomst gesloten voor een terrein van 37.520 m<sup>2</sup> op Bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. Een historisch vervuilde site zal gesaneerd worden om er daarna een duurzaam gebouw van ca. 24.500 m<sup>2</sup> te ontwikkelen voor eigentijdse logistiek. Met dit project trekt Montea opnieuw de kaart van reconversie in plaats van open groene ruimte aan te snijden.

De totale investering voor de aankoop van het ontwikkelingsterrein, inclusief de volledige sanering en het bouwrijp maken, bedraagt € 5,5 miljoen.



## 1.6 Transacties tussen verbonden partijen

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

<sup>15</sup> berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

<sup>16</sup> \*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](http://www.epra.com). EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook: [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>17</sup> Zie persmededeling van 14/10/2019 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

## 2 EPRA Performance measures

	Definitie	Doelstelling	30/09/2019	30/09/2018
A) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	In € x 1000:	
			<b>37.267</b>	<b>25.172</b>
B) EPRA NAV	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	In € x 1000:	
			<b>671.559</b>	<b>429.981</b>
C) EPRA NNAV	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	In € x 1000:	
			<b>644.444</b>	<b>423.738</b>
D) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	In € / aandeel:	
			<b>2,45</b>	<b>2,08</b>
E) EPRA NIY	Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggersmakkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.	In € x 1000:	
			<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>
F) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		<b>9,5%</b>	<b>11,7%</b>

**EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel**

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

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

**Berekening:**

<i>(in EUR X 1 000)</i>		30/09/2019	30/09/2018
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>		<b>69.060</b>	<b>51.154</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-52.438	-25.035
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-434	-3
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.079	-945
<b>EPRA resultaat</b>		<b>37.267</b>	<b>25.172</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		15.229.606	12.100.327
<b>EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)</b>		<b>2,45</b>	<b>2,08</b>

**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](http://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:

(in EUR X 1 000)	30/09/2019	30/09/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	640.295	419.315
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>40,57</b>	<b>32,72</b>
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten</b>	<b>640.295</b>	<b>419.315</b>
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	31.265	10.666
<b>EPRA NAV</b>	<b>671.559</b>	<b>429.981</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.814.692
<b>EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>42,55</b>	<b>33,55</b>

### 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](http://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:

(in EUR X 1 000)	30/09/2019	30/09/2018
<b>EPRA NAV</b>	<b>671.559</b>	<b>429.981</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.814.692
<b>EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>42,55</b>	<b>33,55</b>
Toe te voegen:		
(i) I. Reële waarde van financiële instrumenten	-31.265	-10.666
(ii) II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	4.149	4.423
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>644.444</b>	<b>423.738</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.814.692
<b>EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>40,83</b>	<b>33,07</b>

### 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. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

**Doelstelling:** De EPRA huurleegstand meet het leegstandspercentage in functie van de geschatte huurwaarde zonder daarbij rekening te houden met de niet-verhuurbare m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Berekening:

(in EUR X 1 000)	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 30/09/2019	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 30/09/2019	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %) 30/09/2019	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 30/09/2018	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 30/09/2018	(A/B) ERPA Leegstandsgraad (in %) 30/09/2018
België	172	32.473	0,5%	806	28.743	2,8%
Frankrijk	737	9.252	8,0%	494	9.458	5,2%
Nederland	504	23.562	2,1%	-	18.706	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>1.413</b>	<b>65.287</b>	<b>2,2%</b>	<b>1.300</b>	<b>56.907</b>	<b>2,3%</b>

### EPRA NIY

**Definitie:** De EPRA NIY is de op jaarbasis berekende huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.

**Doelstelling:** Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa introduceren gezien de discussies hierover in het verleden. Deze maatstaf zou het beleggersmakkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

Berekening:

(in EUR x 1000)		30/09/2019	31/12/2018
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		1.059.759	913.236
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen			
Activa bestemd voor verkoop			
Verminderd met projectontwikkelingen		-45.842	-28.395
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>		<b>1.013.917</b>	<b>884.841</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten		48.246	40.576
<b>Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>B</b>	<b>1.062.163</b>	<b>925.417</b>
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		67.649	62.675
Vastgoedkosten (incl. concessies)		-3.856	-3.846
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>A</b>	<b>63.794</b>	<b>58.828</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>

**EPRA Kost ratio**

Definitie: De EPRA Kost ratio is de administratieve en operationele kosten (inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

Doelstelling: De Epra Kosten ratio's zijn bedoeld om een consistente basis te bieden van waaruit bedrijven waar nodig meer informatie over de kosten kunnen verstrekken. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

Berekening:

<b>EPRA KOST RATIO</b> <i>(in EUR x 1000)</i>		<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>(i) Operationele &amp; Administratieve kosten (IFRS)</b>		<b>4.869</b>	<b>6.428</b>
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-274	-330
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A</b>	<b>4.595</b>	<b>6.098</b>
IX. Directe leegstandskosten		-250	-234
<b>EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B</b>	<b>4.346</b>	<b>5.864</b>
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		48.143	52.120
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C</b>	<b>48.143</b>	<b>52.120</b>
<b>EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A/C</b>	<b>9,5%</b>	<b>11,7%</b>

### 3 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's<sup>18</sup>

#### 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:**

<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	434	3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	52.438	25.035
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>52.872</b>	<b>25.037</b>

#### 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:**

<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Financiële resultaat	-29.487	-6.518
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	21.079	-945
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-8.408</b>	<b>-7.463</b>

<sup>18</sup> Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 EPRA Performance measures.

**Operationele marge**

**Definitie:** Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het vastgoedresultaat.

**Doelstelling:** Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van het vastgoedresultaat.

**Berekening:**

<b>OPERATIONELE MARGE</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Vastgoedresultaat	50.875	37.634
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	46.229	33.276
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>90,9%</b>	<b>88,4%</b>

**Gemiddelde kost van de schuld**

**Definitie:** Gemiddelde financiële kost over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

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

**Berekening:**

<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Financiële resultaat	-29.487	-6.518
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-46	-25
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.079	-945
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.612	-
Intercalare intresten	-771	-1.193
<b>TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)</b>	<b>-7.613</b>	<b>-8.681</b>
<b>GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)</b>	<b>467.637</b>	<b>428.414</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,7%</b>

**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:

<b>INTEREST COVERAGE RATIO</b> (in EUR X 1 000)	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	46.229	33.276
Financiële inkomsten (+)	46	25
<b>TOTAAL (A)</b>	<b>46.275</b>	<b>33.301</b>
Netto interestkosten (-)	8.363	7.421
<b>TOTAAL (B)</b>	<b>8.363</b>	<b>7.421</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>5,53</b>	<b>4,49</b>

## 4 Vooruitzichten

### 4.1 Economische conjunctuur

Montea is zich ervan bewust dat haar activiteiten deels beïnvloed kunnen worden door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei kan immers een invloed hebben op de bezettingsgraad en op de huurinkomsten. Montea anticipeert hierop door een permanente herevaluatie van haar portefeuille, waarbij regelmatig niet-strategische panden worden gedesinvesteerd. Daarnaast focust Montea bij haar investeringen op multi-modale toplocaties, met een voorkeur voor haven- en luchthavenlocaties in België, Frankrijk en Nederland. Voor nieuwe ontwikkelingen tracht Montea tevens langlopende huurcontracten aan te gaan met bedrijven in sectoren met een hoge toegevoegde waarde. Tot slot zoekt Montea op permanente basis naar verduurzaming van haar portefeuille, bijvoorbeeld door de installatie van zonnepanelen op haar daken. Bovenstaande focus op kwaliteit leidt tot een portefeuille met sterke portefeuillegedevondamentals, waaronder een hoge bezettingsgraad (98,6%) en lange looptijd van de huurcontracten op eerste vervalddag (8,1 jaar).

Door de huidige positie van Montea (als ontwikkelaar en eindinvesteerder) kan zij inspelen op de groeiende appetijt voor logistiek vastgoed in haar 3 thuismarkten met uitbreidingsmogelijkheden naar andere kernmarkten. Via haar brede netwerk is Montea ideaal gepositioneerd om te voldoen aan economische trends zoals e-commerce en de toenemende vraag naar verduurzaming.

### 4.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

#### □ Investeringspipeline

Met de uitbouw van de teams in de 3 landen en de opzet van verschillende partnerships zal Montea het stevige groeiverhaal van de afgelopen jaren in het laatste kwartaal van 2019 verder zetten.

Deze groei zal worden gerealiseerd o.a. door:

- een combinatie van verwerven van grondposities met het oog op het ontwikkelen van voorverhuurde build-to-suit projecten;
- sale-and-lease back transacties;
- investeringen binnen de uitgebreide GVV wetgeving;
- investeringen in hernieuwbare energiebronnen.

#### □ EPRA resultaat per aandeel/Dividend per aandeel

Montea verwacht in 2019 een groei van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,25 (+ 10% t.o.v. 2018) te realiseren.

Indien rekening gehouden wordt met de impact van de kapitaalverhoging van Q1 2019 (2.847.708 nieuwe aandelen werden gecreëerd) en het EPRA resultaat per aandeel berekend wordt op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen, zou dit leiden tot een groei van het EPRA resultaat per aandeel richting € 3,13.

Montea verwacht voor 2019 een groei van het dividend per aandeel in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel op basis van een pay-out ratio van 80%. Dit zal voor 2019 leiden tot een bruto dividend van € 2,50 per aandeel (+ 10% t.o.v. 2018).

□ Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

De groei van de portefeuille gaat gepaard met een continue arbitrage wat resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie-indicatoren zoals bezettingsgraad (98,6% eind september 2019), gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (8,1 jaar eind september 2019) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (<7,5 jaar eind september 2019). Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

Montea verwacht in 2019 de bezettingsgraad minstens boven 97,5% te houden.

Montea verwacht in 2019 de gemiddelde duurtijd van haar contracten op eerste vervaldatum boven 7,5 jaar aan te houden.

□ Financieringsstrategie

Montea heeft als doelstelling om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij getracht wordt de duurtijd van haar financieringen in overeenstemming te brengen met de duurtijd van haar huurcontracten. Wanneer zij investeert, zal zij steeds rekening houden met een beoogde schuldratio rond 55%.

Montea verwacht in 2019 de gemiddelde kost van de schulden verder te verlagen naar 2,2% op basis van een indekkingsgraad van > 90%.

## 5 Financiële kalender

13/02/2020	Jaarlijkse resultaten 31/12/2019 (voor beurstijd)
14/05/2020	Tussentijdse resultaten 31/03/2020 (voor beurstijd)
19/05/2020	Jaarlijkse Algemene Vergadering
06/08/2020	Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2020 (na beurstijd)
05/11/2020	Tussentijdse resultaten 30/09/2020 (voor beurstijd)

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

### OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/09/2019 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.333.155 m<sup>2</sup>, verspreid over 67 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP). Montea verkreeg op 11/9/2019 de EPRA BPR Gold Award.

#### PERSCONTACT

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

#### VOOR MEER INFORMATIE

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

