

Persbericht

Halfjaarlijks financieel verslag

Van de statutaire zaakvoerder
met betrekking tot de periode van
01/01/2019 t/m 30/06/2019

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 8/08/2019 – 17u45

www.montea.com



- ✓ EPRA resultaat van € 24,2 miljoen over H1 2019 (+ 51% t.o.v. H1 2018)
- ✓ EPRA resultaat per aandeel van € 1,65¹ over H1 2019 (+ 22% t.o.v. H1 2018)
- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 192,3 miljoen of 21% t.o.v. eind 2018
- ✓ Sterke portefeuillegedamentals met een bezettingsgraad van 98,7 % eind Q2 2019 en gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten op eerste vervaldatum van 8,2 jaar (exclusief looptijd certificaten zonnepanelen)
- ✓ Gemiddelde financieringskost van 2,2% over H1 2019 bij een indekkingsgraad van 93% op 30 juni 2019
- ✓ Schuldratio van 41,5 % eind Q2 2019
- ✓ EPRA NAV per aandeel van € 40,8 (+ 18% t.o.v. Q4 2018)

Vooruitzichten 2019:

- ✓ Groei van het EPRA resultaat per aandeel richting € 3,25 (+ 10% t.o.v. 2018)
- ✓ Groei van het dividend per aandeel 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%
- ✓ Na verkoop distributiecentrum te 's Heerenberg twv € 24 miljoen in Q3 2019, blijft het de ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien boven € 1,1 miljard
- ✓ Bezettingsgraad blijft boven 97,5% - Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten op eerste vervaldag van meer dan 7,5 jaar
- ✓ Gemiddelde kost van de schuld van 2,2% bij een indekkingsgraad van >90%

¹ 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 geleidelijk ieder kwartaal toenemen naar jaareinde toe.

Samenvatting

1. Het EPRA resultaat van Montea bedraagt € 24,2 miljoen voor de eerste 6 maanden van 2019, een stijging met 51% t.o.v. dezelfde periode van 2018 (€ 16,0 miljoen) voornamelijk ten gevolge van de door de groei van de portefeuille gerealiseerde stijging van het netto huurresultaat. Het EPRA resultaat per aandeel over de eerste 6 maanden van 2019 bedraagt € 1,65 en stijgt met 22% tegenover dezelfde periode in 2018 (€ 1,35), rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 24%.

Het netto huurresultaat stijgt met 39% (van € 23,1 miljoen eind Q2 2018 naar € 32,1 miljoen eind Q2 2019) hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden en de oplevering van de gerealiseerde ontwikkelingen, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren.

De operationele marge wordt vanaf heden berekend door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat en niet langer door het netto huurresultaat. Over H1 2019 bedraagt de operationele marge hierdoor 90,3% (in plaats van 94,3% volgens de voordien toegepaste berekeningsmethode). Over H1 2018 bedroeg de operationele marge 87,9% (in plaats van 91,3% volgens de voordien toegepaste berekeningsmethode).

2. Het netto resultaat (IFRS) bedraagt € 48,9 miljoen mede gedreven door een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 38,6 miljoen² over H1 2019 deels gecompenseerd door een negatieve variatie in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten van € 13,9 miljoen.

3. Een additioneel portefeuillevolume van € 192,3 miljoen (incl. stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille met € 38,6 miljoen²) werd gerealiseerd tijdens het eerste semester van 2019 waardoor de reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief ontwikkelingen en zonnepanelen stijgt met 21% (van € 911,8 miljoen eind 2018 naar 1,104 miljard eind Q2 2019).

4. De bezettingsgraad bedraagt 98,7% eind Q2 2019 en is licht gedaald t.o.v. eind maart 2019 (99,1%). De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 8,2 jaar en is stabiel gebleven t.o.v. eind maart 2019.

5. De gemiddelde financieringskost over de eerste 6 maanden van 2019 bedraagt 2,2% met een indekkingsgraad van 93% op eind juni 2019. De gemiddelde resterende looptijd van de financieringen bedraagt eind juni 4,4 jaar. Op 30 juni 2019 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de indekkingen 7,6 jaar.

6. De schuldratio bedraagt 41,5% op het einde van het tweede kwartaal van 2019 ten opzichte van 51,3% eind 2018.

7. De EPRA NAV per aandeel bedraagt € 40,8 op 30 juni 2019 tegenover € 34,6 eind 2018. De IFRS NAV per aandeel bedraagt € 39,3 op 30 juni 2019 ten opzichte van € 33,8 eind 2018.

8. Rekening houdend met de resultaten van het eerste semester in 2019 heeft Montea de volgende vooruitzichten:

- Groei van het EPRA resultaat per aandeel richting € 3,25 (+ 10% t.o.v. 2018)
- Groei van het dividend per aandeel 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%
- Na verkoop distributiecentrum te 's Heerenberg twv € 24 miljoen in Q3 2019, blijft het de ambitie om de vastgoedportefeuille te laten groeien boven € 1,1 miljard
- Bezettingsgraad blijft boven 97,5% - Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten op eerste vervalddag van meer dan 7,5 jaar
- Gemiddelde kost van de schuld van 2,2%, bij een indekkingsgraad van >90%

² inclusief resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen

Inhoudsopgave

1 Beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2019
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2019
- 1.5. Beursprestatie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 1.7. Transacties tussen 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 Performance Measures

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

6 Vooruitzichten

- 6.1. Economische conjunctuur
- 6.2. Specifieke vooruitzichten voor Montea

7 Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2019
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2019
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 30/06/2019 per geografische regio
8. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2019 per geografische regio
9. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2019
10. Verslag van de commissaris

1 Beheersverslag

1.1 Kerncijfers

	BE	FR	NL	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
				6 maanden	12 maanden	6 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites	33	15	17	65	63	60
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logjistieke en semi-industriële panden	M ² 625.530	157.351	267.006	1.049.887	1.028.383	998.574
Kantoren	M ² 57.414	14.334	26.763	98.510	95.548	89.319
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M ² 6.512	0	156.498	163.010	96.168	
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M² 689.456	171.685	450.266	1.311.408	1.220.099	1.087.893
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	M ² 191.907	10.000	0	201.907	199.469	145.832
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	M ² 0	0	0	0	220.000	
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	M ² 79.137	0	235.032	314.169	550.419	
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M² 271.044	10.000	235.032	516.076	969.888	145.832
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (2)	K€ 512.447	142.174	367.380	1.022.001	870.423	758.122
Investeringswaarde (3)	K€ 525.360	152.234	393.097	1.070.691	912.499	791.910
Bezettingsgraad (4)	% 98,8%	95,2%	100,0%	98,7%	99,1%	96,6%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde	K€ 11.861	0	91	11.951	13.016	13.523
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (1)	K€ 17.243	8.181	44.736	70.161	28.395	21.048
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	K€			32.110	49.883	23.127
Vastgoedresultaat	K€			33.503	52.068	24.033
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€			30.266	46.053	21.115
Operationele marge (5)*	%			90,3%	88,4%	87,9%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€			-5.535	-10.239	-4.751
EPRA resultaat (7)*	K€			24.195	35.724	16.040
Gewogen gemiddeld aantal aandelen				14.667.452	12.100.327	11.879.727
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€			1,65	2,95	1,35
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€			38.584	31.978	16.089
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	K€			-13.864	-3.127	-1.725
Netto resultaat (IFRS)	K€			48.915	64.575	30.404
Netto resultaat per aandeel	€			3,33	5,34	2,56
Geconsolideerde balans						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€			620.405	433.550	359.794
EPRA NAV (12)*	K€			644.454	443.735	373.129
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			472.572	486.902	434.049
Balans totaal	K€			1.138.956	949.477	823.193
Schuldratio (13)	%			41,5%	51,3%	52,7%
IFRS NAV per aandeel	€			39,31	33,83	29,94
EPRA NAV per aandeel (14)*	€			40,83	34,63	31,05
EPRA NNNNAV per aandeel (15)*	€			39,53	34,16	30,33
Beurskoers (16)	€			75,40	59,80	45,50
Premie	%			91,8%	76,8%	52,0%

De berekening van de operationele marge, zie grijze cellen, werd aangepast. De operationele marge wordt vanaf heden berekend door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat en niet langer door het netto huurresultaat. Verwijzing wordt gemaakt naar sectie 5.

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop. Op 30 juni 2019 wordt € 23,8 miljoen vastgoed aangehouden 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 vastgoedresultaat. 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 geregementeerde 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 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 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 geregementeerde 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

1.2.1 Huuractiviteit

Bezettingsgraad van 98,7%

Op 30/06/2019 bedraagt de bezettingsgraad 98,7% en is licht gedaald t.o.v. eind maart (99,1%).

De huidige leegstand bevindt zich in Milmort (BE) waar 1 van 4 units te huur staat en op het bedrijventerrein te Le Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick, UTC Aerospace en Facilt'Air.

1.2.2 Investeringsactiviteit

Een totaal investeringsvolume van € 63,7 miljoen werd gerealiseerd in de loop van de eerste 6 maanden van 2019. Alle investeringen werden gerealiseerd aan een investeringswaarde in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Montea realiseert op deze investeringen, grondreserve inclusief, een netto aanvangsrendement van 5%. Exclusief grondreserve, maar inclusief verhuurde terreinen, bedraagt het netto aanvangsrendement van deze investeringen 5,7%.

Aankopen die in de loop van het tweede kwartaal 2019 gerealiseerd werden:

20/06/2019

Onder de naam 'Lummen Carbonfree' plant Montea de ontwikkeling van het eerste fossielvrije gebouw voor logistieke activiteiten in België ³

- Aankoop ontwikkelingsterrein van 5,5 ha gelegen op de bedrijvenzone Zolder-Lummen
- Aanpalend: Sale-and-rent back transactie van 8.000 m² magazijn met 2.400 m² kantoren verhuurd aan Bosal Emission Control Systems voor een vaste duurtijd van 16 jaar

Dit project van ca. 30.000 m² zal gerealiseerd worden op een strategische locatie nabij het knooppunt Lummen (knooppunt tussen de E314 en E313) op een terrein van ca. 5,5 ha. De noodzakelijke energie voor het volledige gebouw wordt aangeleverd via een aanzienlijke investering aan zonnepanelen op het dak in combinatie met hoogtechnologische warmtepompen.

De aankoop van het terrein van 5,5 ha werd gekoppeld aan de sale-and-rent back transactie van de aanpalende bedrijfsgebouwen van Bosal Emission Control Systems. Het bestaande complex bestaat uit een magazijn van ca. 8.000 m² met 2.400 m² bijhorende kantoren en parkings. Het geheel wordt terug gehuurd voor een vaste duurtijd van 16 jaar.



³ Zie persmededeling van 20/06/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.3 Ontwikkelingsactiviteit

In de loop van 2019-2020 verwacht Montea een minimale oppervlakte van ca 85.000 m² aan voorverhuurde projecten op te leveren voor een totaal investeringsbedrag van € 70,0 miljoen (exclusief de geplande investeringen voor zonnepanelen) aan een netto aanvangsrendement van 6,8%. Het betreft volgende panden:

- Waddinxveen, Nederland: verhuurd aan Isero voor een vaste looptijd van 15 jaar
→ start Q4 2018 - oplevering Q3 2019
- Heerlen, Nederland: verhuurd aan Doc Morris voor een vaste looptijd van 15 jaar
→ start Q4 2018 - oplevering Q3 2019
- 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 Q2 2019 - oplevering Q3 2020

Volgende projecten werden opgestart in het tweede trimester van 2019:

04/04/2019

Montea start de ontwikkeling van build-to-suit project in St Laurent de Blangy (FR)⁴

Montea is gestart met de bouw van een state-of-the-art distributiecentrum voor Advitam. Het gebouw zal een oppervlakte van ca 33.000 m² opslagruimte en ca 1.900 m² kantoorruimte omvatten. De oplevering wordt verwacht eind 2019. Advitam zal het gebouw huren voor een vaste periode van 20 jaar.



Montea verwerft een ontwikkelingsterrein in Meyzieu (FR)

Het terrein van ca. 28.200 m² heeft een uitstekende ligging ten oosten van Lyon en aan de autosnelweg A42. Op het terrein kan een logistiek gebouw van ca 10.000 m² ontwikkeld worden. Montea verwachtte dit terrein binnen een periode van 2 jaar tot ontwikkeling te brengen. Inmiddels werd een huurcontract ondertekend met Auto Chassis International en zullen de werkzaamheden voor de ontwikkeling van het build-to-suit project opgestart worden.



1.2.4 Desinvesteringsactiviteit

20/06/2019

Gebouw gelegen in 's-Heerenberg (NL) verkocht aan Aberdeen Standard European Logistics Income PLC⁵

Montea heeft een akkoord gesloten met Aberdeen Standard European Logistics Income PLC omtrent de verkoop van haar eigendom in 's-Heerenberg, dewelke langjarig verhuurd is aan JCL Logistics. Het actief zal worden verkocht op basis van een aanvangsrendement van 5,4% voor een totale verkoopprijs van € 24,0 miljoen. De effectieve verkoop heeft plaats gevonden in juli 2019 waardoor de reële waarde van het pand eind Q2 2019 opgenomen staat onder de rubriek 'vastgoedbelegging bestemd voor verkoop' op de balans.

⁴ Zie persmededeling van 04/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵ Zie persmededeling van 20/06/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.5 Verdere versterking van de financieringsstructuur

1/03/2019

Definitieve resultaten van het openbaar aanbod tot inschrijving op de kapitaalverhoging⁶

Montea lanceerde op 22 februari 2019 een openbaar aanbod in België tot inschrijving op 2.847.708 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrechten voor een maximaal bedrag van € 160.041.189,60.

De uitgifteprijs werd vastgesteld op € 56,20 per nieuw aandeel en 9 onherleidbare toewijzingsrechten gaven recht om in te schrijven op 2 nieuwe aandelen.

Inschrijving op 86,91% van de nieuwe aandelen (2.475.072 aandelen) door de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten en inschrijving op de overige 372.636 nieuwe aandelen door uitoefening van scrips.

De netto-opbrengst (na aftrek van bepaalde kosten) die toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten, bedroeg € 0,48 per coupon nr. 20.

Het aantal aandelen Montea in omloop stijgt van 12.814.692 naar 15.662.400.

23/05/2019

Fusie door overneming Bornem Vastgoed NV⁷

Ingevolge de fusie door overneming met Bornem Vastgoed NV werd het kapitaal van Montea Comm.VA als overnemende vennootschap verhoogd met € 1.915,72 en werden er 188 nieuwe aandelen uitgegeven. Het totale geplaatste kapitaal van Montea bedraagt per 21 mei 2019 € 319.202.470,23. Het kapitaal wordt vanaf diezelfde datum vertegenwoordigd door 15.662.588 volledig volgestorte gewone aandelen die genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris.

13/06/2019

Resultaat keuzedividend⁸

In totaal werd 43% van de coupons nr. 21 (die het dividend van het boekjaar 2018 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 120.006 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 8.733.076,63 (€ 2.445.722,28 in kapitaal en € 6.287.354,35 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 14 juni 2019 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt 15.782.594 aandelen.

⁶ Zie persmededeling van 1/03/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁷ Zie persmededeling van 13/06/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

⁸ Zie persmededeling van 13/06/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.2.6 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. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, 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. 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 momenteel overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie, het Nederlandse ministerie van Financiën en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden.

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.

1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2019

De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van Montea conform IAS 40 bedraagt € 1.104,1 miljoen op 30 juni 2019⁹, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.022,0 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 70,1 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 12,0 miljoen).

	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 30/06/2019	Totaal 31/12/2018	Totaal 30/06/2018
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)						
Aantal sites	33	15	17	65	63	60
Oppervlakte opslag (m ²)	625.530	157.351	267.006	1.049.887	1.028.383	998.574
Oppervlakte kantoren (m ²)	57.414	14.334	26.763	98.510	95.548	89.319
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m ²) (1)	6.512	0	156.498	163.010	96.168	
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	689.456	171.685	450.266	1.311.408	1.220.099	1.087.893
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	191.907	10.000	0	201.907	199.469	145.832
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	0	0	0	0	220.000	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	79.137	0	235.032	314.169	550.419	0
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel (2)	271.044	10.000	235.032	516.076	969.888	145.832
Reële waarde (K EUR)	512.447	142.174	367.380	1.022.001	870.423	758.122
Investeringswaarde (K EUR)	525.360	152.234	393.097	1.070.691	912.499	791.910
Bezettingsgraad	98,8%	95,2%	100,0%	98,7%	99,1%	96,6%
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	33.958	8.450	22.243	64.651	61.205	53.875
Bruto rendement (%)	6,63%	5,94%	6,05%	6,33%	7,03%	7,11%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	6,70%	6,46%	6,05%	6,43%	7,13%	7,34%
Niet verhuurde delen (m ²)	6.218	8.187	0	14.405	10.516	6.360
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (3)	372	737	0	1.109	876	1.791
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (4)						
Reële waarde (K EUR)	11.861	0	91	11.951	13.016	13.523
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (K EUR)	17.243	8.181	44.736	70.161	28.395	21.048

(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) Hoewel de verhuurde terreinen een toekomstig ontwikkelingspotentieel (240.000 m² op 30/06/2019) bieden, werden deze niet mee opgenomen in de totale oppervlakte ontwikkelingspotentieel.

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

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

⁹ Zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedgeskundige JLL.

- ❑ De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.311.408 m², verspreid over 65 sites waarvan 33 in België, 15 in Frankrijk en 17 in Nederland.
- ❑ Montea beschikt over een totale landbank van 1.269.618 m², waarvan 753.542 m² verhuurd terrein in portefeuille, 201.907 m² niet verhuurd terrein in portefeuille en 314.169 m² terrein onder optie, wat in totaal mogelijk een ontwikkelingspotentieel geeft van ongeveer 635.000 m², een groei tegenover de huidige waarde van de portefeuille van ongeveer 50%.
- ❑ Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 6,4% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 6,6% op 31/03/2019¹⁰. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 6,3%.
- ❑ De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 64,7 miljoen, een stijging van 20% ten opzichte van 30/06/2018, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ❑ De bezettingsgraad bedraagt 98,7% per 30/06/2019 en is licht gedaald t.o.v. eind maart (99,1%). De leegstand bevindt zich in Frankrijk, op het bedrijventerrein in Le Mesnil-Amélot voordien verhuurd aan Autoclick, UTC Aerospace en Facilit'Air, en op de site in Milmort (België) waar één van de vier verhuurbare units leeg staat.
- ❑ De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 70,1 miljoen en bestaat uit:
 - de site gelegen te Tyraslaan, Vilvoorde (BE)
 - de start van de uitbreidingswerken voor DocMorris van ca 23.300 m² gelegen aan de bestaande vestiging te Heerlen (NL)
 - de start van het build-to-suit project van ca 21.400 m² op LogistiekPark A12 te Waddinxveen (NL), waar Isero Ijzerwaren BV een ruimte van ca 12.800 m² zal huren gedurende een periode van 15 jaar
 - de start van de ontwikkelingsprojecten te Meyzieu (FR), en te Saint-Laurent de Blangy (FR)
 - de recente aankoop van het terrein te Lummen, welke ook de mogelijkheid biedt voor bijkomende ontwikkelingen
 - de eerste uitgaven voor het zonnepaneelproject¹¹
- ❑ De reële waarde van de zonnepanelen van € 12,0 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).

¹⁰ Op 30/06/2018 en 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 daling van het bruto rendement op 30/06/2019 verklaart.

¹¹ Zie persmededeling van 21/02/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2019

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) van 30 juni 2019

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2019 6 maanden	31/12/2018 12 maanden	30/06/2018 6 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN			
NETTO HUURRESULTAAT	32.110	49.883	23.127
VASTGOEDRESULTAAT	33.503	52.068	24.033
% t.o.v netto huurresultaat	104,3%	104,4%	103,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-840	-1.730	-812
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	32.663	50.338	23.221
Algemene kosten van de vennootschap	-2.301	-4.224	-2.065
Ander operationele opbrengsten en kosten	-97	-61	-41
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	30.266	46.053	21.115
% t.o.v vastgoedresultaat	90,3%	88,4%	87,9%
FINANCIËEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-5.535	-10.239	-4.751
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.731	35.814	16.363
Belastingen	-535	-89	-323
EPRA RESULTAAT per aandeel	24.195 1,65	35.724 2,95	16.040 1,35
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	304	3	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.280	31.975	16.089
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	38.584	31.978	16.089
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13.864	-3.127	-1.725
RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-13.864	-3.127	-1.725
NETTO RESULTAAT per aandeel	48.915 3,33	64.575 5,34	30.404 2,56

De berekening van de operationele marge, zie grijze cellen, werd aangepast. De operationele marge wordt vanaf heden berekend door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat en niet langer door het netto huurresultaat. Verwijzing wordt gemaakt naar sectie 5.

KERNRATIO'S	30/06/2019 6 maanden	31/12/2018 12 maanden	30/06/2018 6 maanden
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	1,65	2,95	1,35
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	2,63	2,64	1,35
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,95	-0,26	-0,15
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	3,33	5,34	2,56
EPRA resultaat per aandeel (2)	1,53	2,79	1,33
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		81%	
Bruto dividend per aandeel		2,26	
Netto dividend per aandeel		1,58	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.667.452	12.100.327	11.879.727
Aantal aandelen in omloop per periode einde	15.782.594	12.814.692	12.017.476

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch)

□ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 51% van € 16,0 miljoen over H1 2018 naar € 24,2 miljoen over H1 2019. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,65 voor de eerste 6 maanden van 2019, een stijging van 22% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 1,35) rekening houdend met de stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 24%¹².

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 € 30,3 miljoen in het tweede kwartaal van 2019, een stijging van 43% tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 21,1 miljoen).
 - Het netto huurresultaat bedraagt € 32,1 miljoen over H1 2019 en is gestegen met 39% (of € 9,0 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2018 (€ 23,1 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden, verhuurde terreinen en opgeleverde projecten, dewelke 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 4,9%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (2,1%) en door succes in verhuring van leegstaande units (2,8%).
 - Het vastgoedresultaat over H1 2019 bedraagt € 33,5 miljoen en stijgt met € 9,5 miljoen (of 39%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk gelinkt aan de stijging van het netto huurresultaat (€ 9,0 miljoen), een stijging van de zonnepaneelinkomsten (€ 0,3 miljoen) en een daling van de niet doorrekenbare vastgoedkosten als gevolg van een hogere bezettingsgraad (€ 0,2 miljoen).
 - De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn in de eerste 6 maanden van 2019 gestegen met € 0,3 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2018 naar aanleiding van de groei van de portefeuille. Hierdoor bedraagt het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille over de eerste 6 maanden van 2019 € 30,3 miljoen, een stijging van € 9,2 miljoen tegenover dezelfde periode vorig jaar (€ 21,1 miljoen).
 - De exploitatie- of operationele marge^{13*}, vanaf heden berekend door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat en niet langer door het netto huurresultaat, bedraagt 90,3% voor de eerste 6 maanden van 2019, tegenover 87,9% voor dezelfde periode vorig jaar.

¹² 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 geleidelijk toenemen naar jaareinde toe.

¹³ *Exploitatie- of operationele marge bekommt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoed resultaat.

- Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 5,5 miljoen voor de eerste 6 maanden van 2019, een stijging van € 0,8 miljoen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (€ 4,7 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 worden via het Financieel resultaat in plaats van via het Netto Huurresultaat. Verder wordt het netto negatief financieel resultaat beperkt 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.

De gemiddelde financieringskost^{14*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 2,2% voor over de eerste 6 maanden van 2019 ten opzichte van 2,8% voor dezelfde periode in 2018. De daling van de gemiddelde financieringskost is het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

De belastingen bedragen € 0,5 miljoen over H1 2019, een stijging van € 0,2 miljoen tegenover H1 2018 voornamelijk ten gevolge van de groei van de portefeuille.

- EPRA resultaat van € 1,65 per aandeel over H1 2019, een stijging van 22% t.o.v. H1 2018.

Het EPRA resultaat over de eerste 6 maanden van 2019 bedraagt € 24,2 miljoen, een stijging van 51% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 22% naar € 1,65 over H1 2019, waarbij rekening gehouden wordt met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 24%.¹⁵

- Het resultaat op de vastgoedportefeuille^{16*} bedraagt € 38,6 miljoen voor H1 2019

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over de eerste 6 maanden van 2019 bedraagt € 38,6 miljoen of € 2,63 per aandeel¹⁷. Per land kan dit resultaat als volgt worden opgesplitst: + € 23,1 miljoen in België, + € 4,0 miljoen in Frankrijk (inclusief resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen) en + € 11,5 miljoen in Nederland. De waardeinstijging (3,5% van de huidige vastgoedportefeuille) 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 geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

¹⁴ *Deze financiële kost is een geproratiseerd 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.

¹⁵ De impact van de kapitaalverhoging in Q1 2019 op het gewogen gemiddeld aantal aandelen is het laagste in het eerste kwartaal en zal geleidelijk toenemen naar jaareinde toe.

¹⁶ *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.

¹⁷ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

- De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 13,9 miljoen.

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 13,9 miljoen of € 0,95 per aandeel eind Q2 2019. De negatieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindexeringen per eind juni 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 geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

- Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 48,9 miljoen in H1 2019, een stijging van € 18,5 miljoen t.o.v. H1 2018.

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 in de eerste 6 maanden van 2019 (€ 48,9 miljoen) stijgt met € 18,5 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 aandeel¹⁸ bedraagt € 3,33 (€ 2,56 eind Q2 2018).

¹⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
		Conso	Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.081.801.959	910.425.883	793.586.601
II.	VLOTTENDE ACTIVA	57.153.624	39.050.817	29.606.496
	TOTAAL ACTIVA	1.138.955.582	949.476.700	823.193.097
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	620.404.629	433.568.523	359.912.106
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	620.404.629	433.549.949	359.793.622
II.	Minderheidsbelangen	0	18.574	118.483
	VERPLICHTINGEN	518.550.953	515.908.177	463.280.992
I.	Langlopende verplichtingen	427.694.923	427.154.510	406.098.626
II.	Kortlopende verplichtingen	90.856.030	88.753.667	57.182.365
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.138.955.582	949.476.700	823.193.097

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans per 30 juni 2019

- Op 30/06/2019 bestaat het totaal van de activa (€ 1.139,0 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (90% van het totaal), zonnepanelen (1% van het totaal), en ontwikkelingen (7% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (2% 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 van € 620,4 miljoen en een totale schuld van € 518,6 miljoen.
 - Het eigen vermogen (IFRS) bedraagt € 620,4 miljoen per 30 juni 2019 tegenover € 433,6 miljoen per eind 2018. Verwijzing wordt gemaakt naar sectie 1.2.5.

De EPRA NAV^{19*} per 30/06/2019 bedraagt € 40,83 per aandeel (€ 34,63 per aandeel per eind 2018). De stijging is voornamelijk het gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis dankzij het gerealiseerde EPRA resultaat (inclusief verwerking dividenduitkering 2018 via keuzedividend), de impact van kapitaalverhoging en de positieve herwaardering van de portefeuille deels gecompenseerd door de negatieve herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten in 2019. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt € 39,53 op 30 juni 2019 (€ 34,16 per aandeel per eind 2018).

¹⁹ *EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook: www.epra.com. EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook: www.epra.com.

- De totale schuld (€ 518,6 miljoen) bestaat uit:
 - € 290,1 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 321,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 30 juni 2019 en een niet-opgenomen capaciteit van € 31,6 miljoen;
 - € 109,5 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015;
 - een lopende leasingschuld van € 48,7 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 € 24,2 miljoen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen²⁰ voor een bedrag van € 46,1 miljoen.

De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 93%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 4,4 jaar op 30 juni 2019. De gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 7,6 jaar eind juni 2019.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,2% over de eerste 6 maanden van 2019 (2,8% in dezelfde periode vorig jaar). De daling van de gemiddelde financieringskost is het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

- De schuldratio²¹ van Montea bedraagt 41,5% eind Q2 2019 (t.o.v. 51,3% eind 2018).

De impact van de investeringen gefinancierd met vreemd vermogen in 2019 en de impact van de inwerkingtreding van IFRS 16 per 1 januari 2019 werd ruimschoots gecompenseerd door het gerealiseerde resultaat en door de versterking van het eigen vermogen (zie 1.2.5).

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

²⁰ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

²¹ berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.

1.4.5 Waarderingsregels

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met de IFRS-norm 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 2018.

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2019**

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten;
- Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen;
- Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures;
- IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen;
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2015-2017.

IFRS 16 Leases is van toepassing sinds 1 januari 2019. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van leases en vereist dat leasingnemer alle leases, onder één model, boekhoudkundig op de balans verwerken. Op de aanvangsdatum van een lease erkent een leasingnemer een verplichting om leasebetalingen te verrichten en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn. Leasingnemers zijn verplicht om de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk te erkennen. Leasingnemers zijn ook verplicht om de leaseverplichting te herwaarderen wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen. Deze standaard heeft voornamelijk een impact gehad op de balans (sectie vastgoedbeleggingen) van 30 juni 2019 voor een bedrag van om en bij € 53 miljoen.

- **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2019**

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2019 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

De slotkoers op 30/06/2019 (€ 75,4) noteert 65,7% hoger dan de slotkoers een jaar geleden (€ 45,5).

BEURSPERFORMANTIE	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	75,40	59,80	45,50
Hoogste	80,10	62,40	46,00
Laagste	57,40	41,80	41,80
Gemiddelde	70,02	48,61	44,12
NAV per Aandeel (€)			
IFRS NAV	39,31	33,83	29,94
EPRA NNAV	39,53	34,16	30,33
EPRA NAV	40,83	34,63	31,05
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	91,8%	76,8%	52,0%
Dividendrendement (%)		4,6%	
Voorgestelde uitkering (€)			
Bruto dividend per aandeel		2,26	
Netto dividend per aandeel		1,58	
Uitkeringspercentage		81%	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	28.538	10.440	5.460
Periodevolume	3.567.305	2.662.282	687.934
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.814.692	12.017.476
Beurskapitalisatie (K €)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.190.008	766.319	546.795
Ratio's (%)			
"Velocity"	23%	21%	5,7%

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 balansdatum

Op 8 juli 2019 is de verkoop van het distributiecentrum in 's Heerenberg (Nederland), verhuurd aan JCL, afgerond en werd het pand geleverd aan Aberdeen Standard European Logistics Income PLC. Zie sectie 1.2.4.

1.7 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.

1.8 Voornaamste risico's en onzekerheden

1.8.1 Voornaamste risico's en onzekerheden²²

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 2018.

1.9 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.

²² 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.

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 artikel 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 Performance measures²³

	Definitie	Doelstelling	30/06/2019	30/06/2018
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:	
			24.195	16.040
			In € / aandeel:	
			1,65	1,35
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:	
			644.454	373.129
			In € / aandeel:	
			40,83	31,05
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:	
			623.934	364.550
			In € / aandeel:	
			39,53	30,33
E) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	1,7%	3,4%

²³ De EPRA maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris.

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>		30/06/2019	30/06/2018
Netto resultaat (IFRS)		48.915	30.404
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-38.280	-16.089
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-304	-
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13.864	1.725
EPRA resultaat		24.195	16.040
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		14.667.452	11.879.727
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		1,65	1,35

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:

(in EUR X 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	620.405	359.794
NAV per aandeel (€/aandeel)	39,31	29,94
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	620.405	359.794
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	24.050	13.335
EPRA NAV	644.454	373.129
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.017.476
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	40,83	31,05

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:

(in EUR X 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
EPRA NAV	644.454	373.129
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.017.476
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	40,83	31,05
Toe te voegen:		
(i) I. Reële waarde van financiële instrumenten	-24.050	-13.335
(ii) II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	3.529	4.756
EPRA NNNAV	623.934	364.550
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.017.476
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	39,53	30,33

Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet bevatten geen impact van de leasingschuld die geboekt werd in lijn met IFRS 16.

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:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 30/06/2019	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 30/06/2019	(A/B) EPRA Leegstandsgraad <i>(in %)</i> 30/06/2019	(A) Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand 30/06/2018	(B) Geraamde huurwaarde portfolio (ERV) 30/06/2018	(A/B) EPRA Leegstandsgraad <i>(in %)</i> 30/06/2018
België	372	32.426	1,1%	1.545	28.673	5,4%
Frankrijk	737	9.177	8,0%	246	9.434	2,6%
Nederland	-	22.224	0,0%	-	15.234	0,0%
Totaal	1.109	63.828	1,7%	1.791	53.341	3,4%

5 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's²⁴

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:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	304	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.280	16.089
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	38.584	16.089

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

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

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Financiële resultaat	-19.399	-6.476
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	13.864	1.725
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-5.535	-4.751

²⁴ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 2 EPRA Performance measures. De alternatieve prestatie maatstaven werden onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris..

Operationele marge

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

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten inclusief de andere met vastgoed verbonden inkomsten.

Berekening:

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Vastgoedresultaat	33.503	23.127
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	30.266	21.115
OPERATIONELE MARGE	90,3%	91,3%

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:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD <i>(in EUR X 1 000)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Financiële resultaat	-19.399	-6.476
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-34	-14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13.864	1.725
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	1.077	-
Intercalaire intresten	-557	-894
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-5.050	-5.659
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	466.070	402.452
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,2%	2,8%

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:

INTEREST COVERAGE RATIO (in EUR X 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	30.266	21.115
Financiële inkomsten (+)	34	14
TOTAAL (A)	30.300	21.129
Netto interestkosten (-)	5.500	4.717
TOTAAL (B)	5.500	4.717
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	5,51	4,48

6 Vooruitzichten

6.1 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 portefeuillegedevantals, waaronder een hoge bezettingsgraad (98,7%) en lange looptijd van de huurcontracten op eerste vervalddag (8,2 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. Via haar brede netwerk is Montea ideaal gepositioneerd om te voldoen aan economische trends zoals e-commerce en de toenemende vraag naar verduurzaming.

6.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

□ Investeringspipeline

Met de uitbouw van de teams in de 3 landen in 2018 en de opzet van verschillende partnerships zal Montea in 2019 het stevige groeiverhaal van de afgelopen jaren verder zetten.

Deze groei zal in de huidige geografische thuismarkten 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.

Na de verkoop van het distributiecentrum te 's Heerenberg (NL) twv € 24 miljoen in Q3 2019, blijft het de ambitie om de portefeuille te laten groeien boven € 1,1 miljard.

□ 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 (98,7% eind juni 2019), gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (8,2 jaar eind juni 2019) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (7 jaar eind juni 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 vervalddatum 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 op 2,2% aan te kunnen houden en dit op basis van een indekkingsgraad van > 90%.

□ **EPRA resultaat per aandeel/Dividend per aandeel**

Montea verwacht in 2019 een groei van het EPRA resultaat per aandeel richting € 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 richting € 2,50 per aandeel (+ 10% t.o.v. 2018).

7 Financiële kalender

06/11/2019 Tussentijdse resultaten 30/09/2019 (voor beurstijd)

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

OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea Comm. VA is een openbare gereglementeerde 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 30/06/2019 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.311.408 m², verspreid over 65 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP). Montea verkreeg op 5/9/2018 de EPRA BPR Gold Award.

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com



Bijlage 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2019²⁵

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
		6 maanden	12 maanden	6 maanden
I.	Huuriinkomsten	32.109	52.896	24.505
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	1	-3.012	-1.378
	NETTO HUURRESULTAAT	32.110	49.883	23.127
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.598	5.847	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
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.993	-6.493	-3.613
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.789	2.831	1.386
	VASTGOEDRESULTAAT	33.503	52.068	24.033
IX.	Technische kosten	-17	-6	-11
X.	Commerciële kosten	4	-130	0
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-826	-1.534	-767
XIII.	Andere vastgoedkosten	-1	-60	-34
	VASTGOEDKOSTEN	-840	-1.730	-812
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	32.663	50.338	23.221
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.301	-4.224	-2.065
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-97	-61	-41
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	30.266	46.053	21.115
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	304	3	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.280	31.975	16.089
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	68.849	78.031	37.203
XX.	Financiële inkomsten	34	91	14
XXI.	Netto interestkosten	-5.500	-10.237	-4.717
XXII.	Andere financiële kosten	-69	-92	-49
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13.864	-3.127	-1.725
	FINANCIEEL RESULTAAT	-19.399	-13.366	-6.476
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	49.450	64.665	30.727
XXV.	Vennootschapsbelasting	-535	-89	-323
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	-535	-89	-323
	NETTO RESULTAAT	48.915	64.575	30.404
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	48.915	64.575	30.404
	Minderheidsbelangen	0	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	12.814.692	12.017.476
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	14.667.452	12.100.327	11.879.727
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	3,33	5,34	2,56

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

Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2019²⁶

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
I.	VASTE ACTIVA	1.081.802	910.426	719.615
A.	Goodwill	-	-	-
B.	Immateriële vaste activa	435	374	168
C.	Vastgoedbeleggingen	1.068.748	896.873	706.431
D.	Andere materiële vaste activa	12.439	13.149	12.877
E.	Financiële vaste activa	151	1	96
F.	Vorderingen financiële leasing	-	-	-
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	29	42
H.	Uitgestelde belastingen - activa	-	-	-
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-	-
II.	VLOTTENDE ACTIVA	57.154	39.051	28.811
A.	Activa bestemd voor verkoop	23.820	2.377	-
B.	Financiële vlottende activa	-	-	-
C.	Vorderingen financiële leasing	-	-	-
D.	Handelsvorderingen	11.388	15.599	14.364
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.734	13.867	8.748
F.	Kas en kasequivalenten	7.475	4.634	3.436
G.	Overlopende rekeningen	2.737	2.574	2.263
	TOTAAL ACTIVA	1.138.956	949.477	748.426
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	620.405	433.569	333.029
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	620.405	433.550	332.911
A.	Kapitaal	315.032	256.063	232.938
B.	Uitgiftepremies	209.184	100.891	66.641
C.	Reserves	47.274	12.020	-3.216
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	48.915	64.575	36.548
II.	Minderheidsbelangen	0	19	118
	VERPLICHTINGEN	518.551	515.908	415.397
I.	Langlopende verplichtingen	427.695	427.155	386.251
A.	Voorzieningen	-	-	-
B.	Langlopende financiële schulden	403.494	416.968	374.543
a.	Kredietinstellingen	276.871	306.431	264.072
b.	Financiële leasing	1.025	1.047	1.136
c.	Andere (bond + IFRS 16 leasingverplichting)	125.598	109.491	109.335
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.201	10.186	11.707
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen	90.856	88.754	29.147
A.	Voorzieningen	-	-	-
B.	Kortlopende financiële schulden	46.664	45.085	2.273
a.	Kredietinstellingen	15.000	45.000	2.000
b.	Financiële leasing	112	85	273
c.	Andere (bond + IFRS 16 leasingverplichting)	31.552	-	-
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17.650	20.142	10.894
a.	Exit taks	1.334	1.445	4.346
b.	Andere	16.316	18.697	6.547
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.764	4.707	437
F.	Overlopende rekeningen	21.778	18.819	15.542
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.138.956	949.477	748.426

²⁶ 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 vermogen²⁷

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2017	232.938	66.641	-3.217	36.548	0	118	333.028
Elementen onmiddellijk erkend als EV	23.125	34.250	64	0	0	-99	57.340
Kapitaalsverhoging	24.195	34.250	0	0	0	0	58.446
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	10	0	0	0	10
Eigen aandelen	-1.070	0	0	0	0	0	-1.070
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-99	-99
Rechtzettingen	0	0	54	0	0	0	54
Subtotaal	256.063	100.891	-3.153	36.548	0	19	390.368
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	64.575	0	0	64.575
OP 31/12/2018	256.063	100.891	12.020	64.575	0	19	433.568
Elementen onmiddellijk erkend als EV	58.975	108.292	-366	0	0	-19	166.883
Kapitaalsverhoging	58.696	108.292	0	0	0	0	166.988
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-431	0	0	0	-431
Eigen aandelen	273	0	0	0	0	0	273
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	6	0	0	0	6
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-19	-19
Rechtzettingen	0	0	65	0	0	0	65
Subtotaal	315.038	209.183	11.654	64.575	0	0	600.451
Dividenden	0	0	-28.961	0	0	0	-28.961
Overgedragen resultaat	0	0	64.575	-64.575	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	48.915	0	0	48.915
OP 30/06/2019	315.038	209.183	47.268	48.915	0	0	620.405

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

Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat²⁸

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
	6 maanden	12 maanden	12 maanden
Netto resultaat	48.915	64.575	36.548
Andere elementen van het globaal resultaat	-431	10	484
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:	-431	10	484
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-431	10	484
Globaal resultaat	48.484	64.585	37.032
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	48.484	64.585	37.032
Minderheidsbelangen	0	0	0

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

Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht²⁹

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	30/06/2019	31/12/2018
	6 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	4.634	3.436
Netto resultaat	48.915	64.575
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	5.535	10.239
Ontvangen rente	-34	-91
Betaalde interesten op financieringen	5.569	10.330
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	535	89
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-25.126	-28.567
Afschrijvingen en waardeverminderingen	129	373
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	130	205
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	-1	157
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	11
Andere niet-kas elementen	-25.255	-28.941
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-38.280	-31.975
IFRS 9 impact (+/-)	13.864	3.127
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-304	-3
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-535	-89
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	29.859	46.336
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	6.705	10.143
Bewegingen in activa posten	6.181	-6.652
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	0	13
Handelsvorderingen (korte termijn)	4.211	-1.235
Andere kortlopende activa	2.133	-5.119
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-163	-311
Bewegingen in passiva posten	524	16.795
Handelsschulden	-1.732	9.929
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-760	-681
Andere kortlopende passiva	57	4.270
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2.958	3.277
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	41.198	59.915
Investeringsactiviteiten	-118.215	-175.075
Acquisitie van immateriële vaste activa	-119	-313
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-118.296	-174.246
Andere materiële activa	-86	-84
Zonnepanelen	-18	-436
Verkoop vastgoedbeleggingen	304	3
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-118.215	-175.075
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-77.017	-115.160
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-47.824	93.052
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	-59.347	85.326
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	14.015	-1.521
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	-2.492	9.248
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	137.851	36.981
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	58.696	24.195
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	108.292	34.250
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	-19	-100
Uitgekeerde dividenden	-28.961	-21.375
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	-431	10
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	273	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-5.535	-10.239
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	84.492	119.794
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	7.474	4.634

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

Bijlage 6: Reële waarde hiërarchie³⁰

Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)		30/06/2019 Boekwaarde	30/06/2019 Level 1 (1)	30/06/2019 Level 2 (2)	30/06/2019 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	1.081.802	0	615	1.081.187
A.	Goodwill	-	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	435	0	435	0
C.	Vastgoedbeleggingen	1.068.748	0	0	1.068.748
D.	Andere materiële vaste activa	12.439	0	0	12.439
E.	Financiële vaste activa	151	0	151	0
F.	Vorderingen financiële leasing	-	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	0	29	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	-	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	57.154	7.475	25.859	23.820
A.	Activa bestemd voor verkoop	23.820	0	0	23.820
B.	Financiële vlottende activa	-	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	-	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	11.388	0	11.388	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.734	0	11.734	0
F.	Kas en kasequivalenten	7.475	7.475	0	0
G.	Overlopende rekeningen	2.737	0	2.737	0
	TOTAAL ACTIVA	1.138.956	7.475	26.474	1.105.007
	VERPLICHTINGEN	518.551	0	522.080	0
I.	Langlopende verplichtingen	427.695	0	431.224	0
A.	Voorzieningen	-	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	403.494	0	407.024	0
	1. Bancaire schulden	276.871	0	276.871	0
	2. Obligatieleningen + IFRS 16 leasingverplichting	125.598	0	129.128	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	1.025	0	1.025	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.201	0	24.201	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	90.856	0	90.856	0
A.	Voorzieningen	-	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	46.664	0	46.664	0
	1. Bancaire schulden	15.000	0	15.000	0
	2. Financiële leasing schulden	112	0	112	0
	3. Andere (Bond + IFRS 16 leasingverplichting)	31.552	0	31.552	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17.650	0	17.650	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.764	0	4.764	0
F.	Overlopende rekeningen	21.778	0	21.778	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	518.551	0	522.080	0

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

Bijlage 7: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2019 per geografische regio ³¹

(EUR x 1.000)		30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019
		BE	FR	NL	Elim.	6 maanden
I.	Huurinkomsten	16.804	4.668	10.637	0	32.109
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	1	0	0	0	1
	NETTO HUURRESULTAAT	16.805	4.668	10.637	0	32.110
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.582	1.450	566	0	3.598
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	-1.707	-1.522	-765	0	-3.993
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.734	42	13	0	1.789
	VASTGOEDRESULTAAT	18.414	4.639	10.450	0	33.503
IX.	Technische kosten	-2	-15	0	0	-17
X.	Commerciële kosten	-1	5	0	0	4
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-553	-273	0	0	-826
XIII.	Andere vastgoedkosten	-1	0	0	0	-1
	VASTGOEDKOSTEN	-557	-283	0	0	-840
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.857	4.355	10.450	0	32.663
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1.835	-388	-78	0	-2.301
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-58	-38	0	0	-97
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.964	3.929	10.372	0	30.266
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	304	0	0	304
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23.078	3.702	11.499	0	38.280
XIX.	Ander portefeuilresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	39.042	7.936	21.871	0	68.849
XX.	Financiële inkomsten	34	0	0	0	34
XXI.	Netto interestkosten	-2.681	-830	-1.989	0	-5.500
XXII.	Andere financiële kosten	-53	-15	-1	0	-69
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13.864	0	0	0	-13.864
	FINANCIËEL RESULTAAT	-16.564	-845	-1.990	0	-19.399
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	22.478	7.091	19.881	0	49.450
XXV.	Vennootschapsbelasting	-92	-99	-345	0	-535
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-92	-99	-345	0	-535
	NETTO RESULTAAT	22.386	6.992	19.536	0	48.915
	EPRA RESULTAAT	13.173	2.986	8.036	0	24.195
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.667	14.667	14.667	0	14.667
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	1,53	0,48	1,33	0	3,33
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,90	0,20	0,55	0	1,65

SFG wordt, ondanks het een Nederlandse entiteit is, opgenomen onder segment België.

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

Bijlage 8: Segmentrapportering: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2019 per geografische regio³²

(EUR x 1.000)		30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	735.352	150.396	346.349	-150.295	1.081.802
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	435	0	0	0	435
C.	Vastgoedbeleggingen	572.192	150.360	346.196	0	1.068.748
D.	Andere materiële vaste activa	12.277	9	153	0	12.439
E.	Financiële vaste activa	150.446	0	0	-150.295	151
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	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	240.283	4.489	34.993	-222.612	57.154
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	23.820	0	23.820
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	5.314	3.459	2.615	0	11.388
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	227.845	-3	6.504	-222.612	11.734
F.	Kas en kasequivalenten	5.059	476	1.940	0	7.475
G.	Overlopende rekeningen	2.064	558	115	0	2.737
	TOTAAL ACTIVA	975.635	154.885	381.343	-372.907	1.138.956
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	483.399	70.343	214.752	-148.089	620.405
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	483.399	70.343	214.752	-148.089	620.405
A.	Kapitaal	315.032	0	86.865	-86.865	315.032
B.	Uitgiftepremies	209.184	0	0	0	209.184
C.	Reserves	-63.203	63.350	108.264	-61.137	47.274
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	22.386	6.992	19.623	-87	48.915
II.	Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	492.236	84.542	166.591	-224.818	518.551
I.	Langlopende verplichtingen	426.514	1.172	9	0	427.695
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	402.313	1.172	9	0	403.494
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.201	0	0	0	24.201
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	65.721	83.371	166.582	-224.818	90.856
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	46.633	0	31	0	46.664
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.838	2.793	10.020	0	17.650
E.	Andere kortlopende verplichtingen	66	78.045	151.690	-225.036	4.764
F.	Overlopende rekeningen	14.184	2.533	4.842	219	21.778
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	975.635	154.885	381.343	-372.907	1.138.956

SFG wordt, ondanks het een Nederlandse entiteit is, opgenomen onder segment België.

³² De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

Bijlage 9: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2019

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 € 870 miljoen op 31/12/2018 naar € 1.022 miljoen op 30/06/2019. Deze Fair Value van € 1.022 miljoen komt overeen met een investeringswaarde van € 1.071 miljoen vrij op naam. Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 6,4%.
Patrimonium	Het patrimonium telt op heden ± 1.212.897 m ² opslagruimte en verhuurde terreinen en ± 98.510 m ² kantoorachtige oppervlakten op een totale oppervlakte van ± 1.311.408 m ² . Naast de 15 sites in Frankrijk en de 17 sites in Nederland, zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de gouden driehoek Antwerpen – Brussel - Gent.
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 € 64,7 miljoen per jaar op 30/06/2019. 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 98,7%.



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 30 June 2019 is:

For Belgium:

€460.287.100

Four hundred and sixty million two hundred and eighty-seven thousand and one hundred Euro

For The Netherlands:

€367.380.000

Three hundred and sixty-seven million three hundred eighty thousand Euro

For France:

€142.173.600

One hundred and forty-two million one hundred and seventy three 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 30 June 2019 is:

For Belgium:

€16.930.200

Sixteen million and nine hundred and thirty thousand and two hundred Euro

For The Netherlands:

€42.100.000

Forty-two million one hundred thousand Euro

For France:

€8.181.000

Eight million one hundred and eighty-one thousand Euro

3.3 Right of use – concession (Belgium):

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the Right of use (concession properties Belgium listed above) as at the 30 June 2019 is:

€53.019.290

Fifty-three million nineteen thousand and two hundred ninety Euro



3.4 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 30 June 2019 is:

€11.951.400

Eleven million nine hundred and fifty one thousand and four hundred Euro

3.5 Development 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 30 June 2019 is:

€2.949.546

Two million nine hundred and forty nine thousand and five hundred and forty six 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,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Greet Hex', written over a light blue horizontal line.

Greet Hex MRICS
Director
Valuation & Consulting

Bijlage 10: Verslag van de commissaris

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 2019

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 2019 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 € 1.138.956 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van € 48.915 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 2019, 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, 8 augustus 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot

* Handelend in naam van een bvba

20JK0024