

# SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN 01/01/2014 TOT 31/03/2014  
EMBARGO TOT 15/05/2014 – 08U45

→ **NETTO COURANT RESULTAAT VAN EUR 3,54 MILJOEN - GROEI MET 6,3% T.O.V. Q1 2013**

- BEZETTINGSGRAAD VAN 95%
- GEMIDDELDE DUURTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT HUN EERSTE BREAK OP 5,8 JAAR
- OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 82,8%
- GEMIDDELDE FINANCIËLE KOST VAN 3,9%

→ **REEDS AANGEKONDIGDE GROEI VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN 2014 VOOR EEN TOTALE WAARDE VAN EUR 80 MILJOEN**

→ **FINANCIERING AANGEKONDIGDE GROEI DOOR:**

- DIVERSIFICATIE VAN DE SCHULD DOOR DE UITGIFTE VAN EEN OBLIGATIELENING VAN MINIMAAL EUR 30 MILJOEN
- MOGELIJKE VERSTERKING VAN DE BALANSSTRUCTUUR VIA EEN KAPITAALVERHOOGING MET VOORKEURRECHT VOOR ONGEVEER EUR 50 MILJOEN

## Samenvatting

- **Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 3,54 miljoen (EUR 0,52 per aandeel), een stijging van 6,3% in vergelijking met EUR 3,33 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (EUR 0,52 per aandeel).**

De stijging van 6,3% is voornamelijk het gevolg van de verhoging van het vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met 13,2%.

De operationele marge bedraagt 82,8% t.o.v. 83,9% voor dezelfde periode vorig jaar.

Het negatieve financiële kasresultaat steeg met 30% (EUR 0,42 miljoen) tot EUR 1,79 miljoen, grotendeels bepaald door de stijging van de gemiddelde schuldenlast met meer dan 20% (EUR 31,29 miljoen).

De gemiddelde financiële kost bedraagt 3,9%.

- **De bezettingsgraad bedraagt 95% en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling voor 2014. Daarenboven bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten (tot hun eerste break) 5,8 jaar.**
- **Reeds aangekondigde groei van de vastgoedportefeuille met een totale waarde van EUR 80 miljoen.**

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 344,0 miljoen. Tijdens het eerste kwartaal is de reële waarde van de vastgoedportefeuille gestegen met EUR 24,5 miljoen, als gevolg van (i) de finalisatie van de aankoop in Puurs, Schoonmansveld met een reële waarde van EUR 7,9 miljoen en (ii) door de aankoop van een 2<sup>de</sup> pand in Nederland (te Waddinxveen, verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar aan Delta Wines), voor een reële waarde van EUR 12,7 miljoen.

Op basis van de partnershipovereenkomst met MG Real Estate, heeft Montea zich verbonden, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, tot de verwerving bij oplevering van 3 build-to-suit projecten in MG Park De Hulst te Willebroek (België) met een totale investeringswaarde van EUR 35,8 miljoen.

Daarnaast is Montea eveneens gestart met de ontwikkeling van 2 build-to-suit projecten op haar eigen sites: in Vorst (België) voor Metro en in Grimbergen (België) voor Caterpillar Logistics (50/50 Montea/WDP) voor een totale bijkomende investeringswaarde van EUR 11,0 miljoen.

Tot slot is Montea gestart met een ontwikkeling van een build-to-suit project voor Vos Logistics in Oss (Nederland) met een investeringswaarde van EUR 12,9 miljoen.

- **Financiering aangekondigde groei**

De schuldgraad bedraagt 55,1%. Voor de verdere financiering van hoger vermelde projecten plant Montea in het tweede kwartaal van 2014 de uitgifte van een obligatielening van minimaal EUR 30 miljoen.

Daarnaast overweegt Montea een kapitaalverhoging met voorkeurrecht van ongeveer EUR 50 miljoen door de uitgifte van nieuwe aandelen.

## **Inhoudsopgave**

- 1. Kerncijfers**
- 2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste kwartaal 2014**
- 3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/03/2014**
- 4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2014**
- 5. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**
- 6. Vooruitzichten**
- 7. Financiële kalender**

## 1. Kerncijfers

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2013
					3 maanden	12 maanden	3 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>							
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>							
Aantal sites		20	15	2	37	35	32
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>							
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	320.032	203.375	42.817	566.224	535.352	466.042
Kantoren	M <sup>2</sup>	35.098	15.291	2.480	52.869	49.342	48.725
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>355.130</b>	<b>218.666</b>	<b>45.297</b>	<b>619.093</b>	<b>584.694</b>	<b>514.767</b>
Ontwikkelingspotentieel	M <sup>2</sup>	47.766	38.830	6.055	92.651	90.500	90.500
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>							
Reële waarde (1)	K€	189.021	118.945	28.500	336.466	311.936	283.796
Investeringswaarde (2)	K€	193.934	126.766	30.334	351.033	324.815	295.420
<b>Bezettingsgraad</b>							
Bezettingsgraad (3)	%	90,9%	100,0%	100,0%	95,0%	94,9%	96,0%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>							
Reële waarde (1)	K€	7.541	0	0	7.541	7.590	7.732
<b>Geconsolideerde resultaten</b>							
<b>Netto courant resultaat</b>							
Netto huurresultaat	K€				6.436	23.659	5.617
Operationeel resultaat (4)	K€				5.330	19.892	4.711
Operationele marge (5)	%				82,8%	84,1%	83,9%
Financieel resultaat	K€				-1.791	-6.206	-1.376
<b>Netto courant resultaat (6)</b>	<b>K€</b>				<b>3.539</b>	<b>13.494</b>	<b>3.329</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (12)					6.808.962	6.587.896	6.448.274
<b>Netto courant resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>				<b>0,52</b>	<b>2,05</b>	<b>0,52</b>
<b>Niet courant resultaat</b>							
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€				1.239	-3.022	-191
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€				-2.804	5.497	1.291
<b>Netto resultaat</b>	<b>K€</b>				<b>1.974</b>	<b>15.969</b>	<b>4.429</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					6.808.962	6.587.896	6.448.274
<b>Netto resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>				<b>0,29</b>	<b>2,42</b>	<b>0,69</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>							
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€				140.798	138.869	128.048
Schulden en passiva opgenomen in de schuld ratio	K€				203.721	179.472	157.852
<b>Balans totaal</b>	<b>K€</b>				<b>369.688</b>	<b>339.797</b>	<b>310.705</b>
Schuld ratio (9)	%				55,1%	52,8%	50,8%
Net Actief / aandeel	€				20,68	20,39	19,86
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€				23,12	22,43	22,65
Beurskoers (10)	€				32,08	31,65	30,80
Premie / (discount)	%				38,8%	41,1%	36,0%

(1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels.

(2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

(3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

(4) Resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.

(5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

(6) Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (code XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening) en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten.

(7) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

(8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de retdedekkingsinstrumenten volgens IAS 39.

(9) Schuld ratio volgens het KB van 7 december 2010.

(10) Beurskoers op het einde van het boekjaar.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste kwartaal 2014

### 2.1. Investeringsactiviteit tijdens het eerste kwartaal 2014

#### ➤ 7 februari 2014 – Aankoop van een ca 19.500 m<sup>2</sup> logistiek distributiecentrum in Waddinxveen (NL)<sup>1</sup>

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op een terrein van 25.800 m<sup>2</sup>, gelegen in Waddinxveen langs de A12 (met verbinding naar Den Haag–Utrecht–Arnhem–Rührgebied). Het distributiecentrum bestaat uit 14.100 m<sup>2</sup> opslagruimte, 2.560 m<sup>2</sup> mezzanine en ca 2.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het gebouw is uitgerust met 17 laadkades. De site biedt nog een bijkomend uitbreidingspotentieel van 6.000 m<sup>2</sup>. Deze transactie werd begeleid door Cushman & Wakefield. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar aan Delta Wines, een Europese distributeur in wijn met een leidende rol in de Nederlandse markt. Het distributiecentrum zal tevens dienst doen voor de bevoorrading van Centraal Europa.



Montea «Space for Growth» - site Waddinxveen (NL)

#### ➤ 25 februari 2014 – Finalisatie aankoop site in Puurs, Schoonmansveld 28 (België)<sup>2</sup>

Op 25/02/2014 heeft Montea de aankoop gefinaliseerd van de site Puurs. Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m<sup>2</sup> en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m<sup>2</sup> en een kantoorruimte van 1.600 m<sup>2</sup>. De site is bijzonder goed gelegen in de logistieke zone Pullaar, met een snelle verbinding met zowel de A12 Brussel/Antwerpen als de N16 Rijksweg richting E17.

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 28

Montea ontvangt een huurgarantie van 9 maanden (tot 24/11/2014). Montea is ervan overtuigd dat deze site voor het verstrijken van deze datum, volledig verhuurd zal zijn.

<sup>1</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>2</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 2.2. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het eerste kwartaal 2014

- **7 februari 2014 – Partnershipovereenkomst met Van der Maazen Bouwbedrijf voor de ontwikkeling van een duurzaam build-to-suit project van ca 25.600 m<sup>2</sup> op bedrijventerrein te Oss (NL)<sup>3</sup>**

Montea en Vos Logistics hebben een overeenkomst ondertekend voor de bouw en huur van een nieuw Europees Distributiecentrum op bedrijventerrein “De Geer” in Oss. Na een uitgebreide tenderprocedure werd uiteindelijk het gezamenlijk build-to-suit project van Van der Maazen (turn key aannemer) en Montea (eindinvesteerder) als winnaar geselecteerd. De site heeft een oppervlakte van ca 35.000 m<sup>2</sup>. Het gebouw



Montea «Space for Growth» - site Oss (NL)

zal bestaan uit ca 24.300 m<sup>2</sup> opslagruimte, 680 m<sup>2</sup> kantoorruimte en een mezzanine van 800 m<sup>2</sup>. Het platform zal tegen 1 oktober 2014 operationeel zijn. Deze transactie werd begeleid door Cushman & Wakefield.

Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering, mits aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden is voldaan. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 7 jaar en drie maanden aan Vos Logistics, een onafhankelijke Europese logistieke dienstverlener, die een breed scala biedt aan transport- en klant-specifieke logistieke diensten.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 12,9 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,9% een bijkomende huur van EUR 1,01 miljoen per jaar genereren.

- **7 februari 2014 – Groei van de portefeuille in België met EUR 16,4 miljoen via de opstart van een build-to-suit project van 9.000 m<sup>2</sup> op MG Park De Hulst en een tweede project van 3.500 m<sup>2</sup> in Vorst<sup>3</sup>**

### Opstart van een build-to-suit project voor Dachser op MG Park De Hulst

In december 2013 sloot Montea met MG Real Estate (De Paepe Group) een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van het duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek. Met het project voor Dachser kondigen de partners hun eerste gezamenlijke ontwikkeling aan. Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 20 jaar, wat een verlenging betekent van 5 jaar ten opzichte van de eerder aangekondigde termijn.

De ontwikkeling van het eerste plot omvat een terrein van ca 37.800 m<sup>2</sup> waarop een crossdock gebouw op maat zal worden gebouwd van ca 6.800 m<sup>2</sup> opslagruimte en ca 2.300 m<sup>2</sup> kantoorruimte. In een tweede fase kan het gebouw met 1.700 m<sup>2</sup> worden uitgebreid. Het crossdock gebouw zal in de loop van het derde kwartaal van 2014 operationeel zijn. Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering, mits aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden is voldaan.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst - Dachser (BE)

<sup>3</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

### Opstart van een build-to-suit project voor Metro in Vorst

In 2008 kocht Montea de site "Unilever" in Vorst. Deze site is een van de weinige strategische industriële en logistieke sites op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (gemeente Vorst) langs de Brusselse buitenring. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 87.000 m<sup>2</sup> en bestond bij de aankoop uit 8 verschillende gebouwen met Unilever als hoofdhuurder. In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille, besloot Montea in 2013 om het oudste gebouw van ca 14.000 m<sup>2</sup> af te breken en een nieuw duurzaam project te ontwikkelen.



Montea «Space for Growth» - site Vorst - Metro (BE)

In een eerste fase zal Montea voor Metro op de site een distributiecentrum op maat ontwikkelen met een totale oppervlakte van 3.500 m<sup>2</sup>. De werken werden reeds gestart en het nieuwe distributiecentrum zal in principe in september 2014 operationeel zijn. De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 27 jaar. Deze transactie werd begeleid door Colliers International.

Deze twee transacties in België vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 16,4 miljoen (excl. grondwaarde voor project Metro, reeds in de vastgoedportefeuille van Montea) en zullen op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,7% een bijkomende huur van EUR 1,52 miljoen per jaar genereren.

### 2.3. Desinvesteringsactiviteit tijdens het eerste kwartaal 2014

Tijdens het eerste kwartaal waren er geen desinvesteringen.

### 2.4. Huuractiviteit tijdens het eerste kwartaal 2014

#### ➤ 19 februari 2014 – Ondertekening van nieuwe huurovereenkomst met Caterpillar Services Europe voor de site te Grimbergen<sup>4</sup> (BE)

Montea en WDP hebben een huurovereenkomst gesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van 9 jaar, met aanvang op 1 januari 2015, voor de site te Grimbergen die zij gezamenlijk aanhouden. Montea en WDP zullen de site te Grimbergen gedeeltelijk herontwikkelen en uitbreiden in samenspraak met Caterpillar Distribution Services Europe, tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m<sup>2</sup>. Ongeveer 29.500 m<sup>2</sup> magazijnruimte en 2.350 m<sup>2</sup> kantoorruimte zullen gerenoveerd worden en ongeveer 30.000 m<sup>2</sup> nieuwe magazijnruimte zal ontwikkeld worden op de site. De site te Grimbergen is perfect multimodaal gelegen langs het zeekanaal, in de buurt van de containerterminal van Vilvoorde, ideaal voor duurzame logistiek.



Montea «Space for Growth» - site Grimbergen (BE)

<sup>4</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/02/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **17 maart 2014 – Ondertekening lange-termijn huurovereenkomst met Essentra Components in Roissy-en-France (FR)**

Montea en Essentra Components hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste duurtijd van 9 jaar en 6 maanden voor een opslagruimte van +/- 4.000 m<sup>2</sup> op de site in Roissy-en-France.


Essentra Components is het voormalige Moss Express, reeds huurder op de site Le-Mesnil-Amelot van Montea en was op zoek naar een groter gebouw in de nabijheid van de luchthaven Charles de Gaulle (Parijs).

Essentra Components produceert en distribueert beschermings- en afwerkingsproducten voor een brede range van industrieën en toepassingen.



### 3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/03/2014

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van bedraagt EUR 343,9 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 336,4 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,5 miljoen)

	Totaal 31/03/2014	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2013
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>					
Aantal sites	37	20	15	2	35
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	566.224	320.032	203.375	42.817	535.352
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	52.869	35.098	15.291	2.480	49.342
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	619.093	355.130	218.666	45.297	584.694
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	92.651	47.766	38.830	6.055	90.500
Reële waarde (EUR)	336.466.000	189.021.000	118.945.000	28.500.000	311.936.000
Investeringswaarde (EUR)	351.033.313	193.933.882	126.765.747	30.333.684	324.814.965
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	27.113.246	14.494.002	10.486.081	2.133.163	26.047.883
Bruto rendement (%)	8,1%	7,7%	8,8%	7,5%	8,4%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,4%	8,3%	8,8%	7,5%	8,7%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	28.981	28.981	0	0	28.981
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	1.199.428	1.199.428	0	0	1.199.428
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> ) <sup>5</sup>	95,0%	90,9%	100,0%	100,0%	94,9%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	95,6%	91,9%	100,0%	100,0%	95,3%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)</b>					
Reële waarde (EUR)	7.541.165	7.541.165	0		7.590.069


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

- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 619.093 m<sup>2</sup>, verspreid over 20 sites in België, 15 sites in Frankrijk en 2 sites in Nederland.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van ongeveer 93.000 m<sup>2</sup> aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling** is (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen en desinvesteringen zoals hierboven omschreven), op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens het eerste kwartaal van 2014 gestegen met 1,0% (EUR 3,0 miljoen), als gevolg van de daling van het investeringsrendement op enkele sites in Frankrijk, de positieve variaties op 2 sites in Nederland en de jaarlijkse contractuele indexatie van de huurinkomsten.
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,4%, op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,7% op 31/12/2013.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 27,1 miljoen, een stijging van 4,1% ten opzichte van 31/12/2013, voornamelijk toe te schrijven aan de verwerving van de site te Puurs, Schoonmansveld 28 (BE) en de site te Waddinxveen (NL).
- ✓ De **bezettingsgraad** bedraagt 95,0%<sup>5</sup>. De grootste leegstand bevindt zich op de site van Nijvel (14.034 m<sup>2</sup>) en Herentals (14.596 m<sup>2</sup>) in België.

<sup>5</sup> De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m<sup>2</sup> ten opzichte van de totale m<sup>2</sup>. In deze berekening werd noch in de teller, noch in de noemer rekening gehouden met de projecten in (her)ontwikkeling.

#### 4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2014

##### 4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2014

 <b>VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR)</b> Analytisch	31/03/2014 3 maanden	31/03/2013 3 maanden
<b>COURANT RESULTAAT</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	6.436	5.617
VASTGOEDRESULTAAT	6.563	5.686
% t.o.v netto huurresultaat	102,0%	101,2%
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	-365	-196
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	6.198	5.490
Algemene kosten van de vennootschap	-866	-792
Andere operationele opbrengsten en kosten	-2	12
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	5.330	4.711
% t.o.v netto huurresultaat	82,8%	83,9%
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	-1.791	-1.376
<b>NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	3.540	3.335
Belastingen	0	-6
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	3.539	3.329
<i>per aandeel</i>	0,52	0,52
<b>NIET COURANT RESULTAAT</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.239	-191
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	1.239	-191
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.804	1.291
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	-2.804	1.291
<b>NETTO RESULTAAT</b>	1.974	4.429
<i>per aandeel</i>	0,29	0,69

##### 4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2014

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 6,44 miljoen (+14,6%) – Stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (+13,2%) – Operationele marge van 82,8%**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 6,44 miljoen, een stijging van 14,6% ten opzichte van dezelfde periode in 2013 (EUR 5,62 miljoen). Deze toename van EUR 0,82 miljoen is toe te schrijven aan de huuropbrengsten aangaande de vijf investeringen tijdens het jaar 2013 en twee additionele investeringen tijdens het eerste kwartaal van 2014.

In het jaar 2013:

- Zaventem Brucargo 831 (mei 2013), verhuurd aan St-Jude Medical;
- Gent Zeehaven (juni 2013), verhuurd aan DSV Solutions;
- Zaventem Brucargo 763 (mei 2013), verhuurd aan Geodis;
- Gent Zeehaven (december 2013), verhuurd aan SAS Automotive;
- Almere Nederland (oktober 2013), verhuurd aan A-ware Food Group.

In het jaar 2014:

- Waddinxveen, Exportweg (januari 2014), verhuurd aan Deltawines;
- Puurs Schoonmansveld 28 (februari 2014) waarbij nog een huurgarantie van 9 maanden wordt opgenomen (t.e.m. november 2014).

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** (operationele marge) stijgt van EUR 4,71 miljoen vorig jaar tot EUR 5,33 miljoen op 31/03/2014. Deze stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille van 13,2% (EUR 0,62 miljoen) is het gevolg van de toename van het netto huurresultaat met EUR 0,82 miljoen (zie boven) en een geringe verhoging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met EUR 0,24 miljoen.

De **exploitatie- of operationele marge**<sup>6</sup> bedraagt 82,8%, ten opzichte van 83,9% tijdens dezelfde periode vorig jaar.

- **Financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -1,79 miljoen, een toename van 30,2% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de hogere gemiddelde financiële schuld**

Het **financieel resultaat** per 31/03/2014 bedraagt EUR -1,79 miljoen, een toename van 30,2% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -1,38 miljoen), grotendeels bepaald doordat de gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 31,29 miljoen. De gemiddelde financiële kost bedraagt 3,9% tijdens het eerste kwartaal<sup>7</sup> t.o.v. 3,6% in dezelfde periode vorig jaar. Deze hogere gemiddelde financiële kost is toe te schrijven aan de uitgifte van de obligatielening in juni 2013 met een financiële kost van 4,11%.

- ✓ **Negatief niet-kasresultaat van EUR -1,57 miljoen, enerzijds bepaald door de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten (EUR -2,80 miljoen) en anderzijds door de positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille met EUR 1,24 miljoen)**

De negatieve variatie in de indekkingsinstrumenten (EUR -2,80 miljoen) is het gevolg van de terugdalende lange termijn interestvoeten op 31/03/2014 t.o.v. 31/12/2013.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille (EUR 1,24 miljoen) is het gevolg van de positieve variaties in de waardering van twee sites in Nederland en enkele aanpassingen van de rendementen op enkele sites in Frankrijk (tussen 0,20% en 0,70%).

<sup>6</sup> Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

<sup>7</sup> Deze financiële kost is een gemiddelde over de periode, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België en Nederland, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de periode.

➤ **Netto courant resultaat van EUR 0,52 per aandeel**

Het **netto courant resultaat** op 31/03/2014 bedraagt EUR 3,54 miljoen, wat een verhoging is van 6,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.


➤ **Positief netto resultaat bedraagt EUR 1,97 miljoen**

Het **netto resultaat** op 31/03/2014 bedraagt EUR 1,97 miljoen (EUR 0,29 per aandeel) ten opzichte van EUR 4,43 miljoen voor dezelfde periode in 2013. Deze variatie werd sterk bepaald door niet-kasresultaten (vorig jaar werd in het eerste kwartaal een negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille opgetekend van EUR -0,19 miljoen terwijl in het eerste kwartaal van 2014 een positieve variatie werd opgetekend van EUR 1,24 miljoen).

In het eerste kwartaal van 2013 werd een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten opgetekend, terwijl dit in het eerste kwartaal van 2014 EUR -2,80 miljoen bedraagt.

Deze variaties zijn geen kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.

**4.3. Verkorte geconsolideerde balans op 31/03/2014**

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	<b>31/03/2014</b> Conso	<b>31/12/2013</b> Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>348.601.188</b>	<b>320.347.115</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>21.086.828</b>	<b>19.450.170</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>369.688.016</b>	<b>339.797.286</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>140.895.666</b>	<b>138.966.518</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	<b>140.797.659</b>	<b>138.868.511</b>
Minderheidsbelangen	<b>98.007</b>	<b>98.007</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>228.792.350</b>	<b>200.830.768</b>
Langlopende verplichtingen	184.373.048	158.798.489
Kortlopende verplichtingen	44.419.302	<b>42.032.279</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>369.688.016</b>	<b>339.797.286</b>

#### 4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31/03/2014

- Op 31/03/2014 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 369,69 miljoen), voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92,2% van het totaal) en zonnepanelen (2,0% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (5,8% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen en de activa bestemd voor verkoop.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 140,90 miljoen en totale verplichtingen van EUR 228,79 miljoen.

De totale verplichtingen van EUR 228,79 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 160,50 miljoen;
  - uitstaande obligatielening van EUR 29,57 miljoen;
  - nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 5,72 miljoen;
  - de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 16,63 miljoen;
  - een totaal bedrag van EUR 16,37 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.
- ↳ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 180 miljoen, waarvan EUR 160,5 miljoen is opgenomen. Tijdens het jaar 2014 en 2015 vervalt respectievelijk EUR 46,67 miljoen en EUR 50 miljoen aan kredietlijnen.
- De **schuldgraad**<sup>8</sup> bedraagt 55,1%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2013 is voornamelijk toe te schrijven aan 2 additionele investeringen in het eerste kwartaal van 2014 (BE-Puurs, Schoonmansveld 28 en NL-Waddinxveen, Exportweg) die volledig gefinancierd werden met schuld.
  - ↳ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.
  - De **netto activa waarde** per 31/3/2014 bedraagt EUR 20,68 per aandeel maar wordt ook sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 23,12 per aandeel.

Wanneer rekening wordt gehouden met een beurskoers van EUR 32,08 op 31/03/2014, bedraagt de premie 38,8% t.o.v. de netto activawaarde, gecorrigeerd met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

---

<sup>8</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

## 5. Belangrijke gebeurtenissen na 31/03/2014

- **13 mei 2014 – Montea groeit met EUR 23 miljoen via 2 nieuwe build-to-suit projecten op MG Park De Hulst in Willebroek (BE)<sup>9</sup>**

Binnen het kader van de partnershipovereenkomst met MG Real Estate (De Paepe Group) met betrekking tot de ontwikkeling van het duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek werd een akkoord voor de ontwikkeling van een tweede en een derde project afgesloten, namelijk voor Neovia Logistics Services Belgium en voor een Amerikaanse multinational, met een totale investeringswaarde van EUR 23,0 miljoen.

### **Opstart van een build-to-suit project van 19.500 m<sup>2</sup> voor Neovia Logistics Services Belgium op MG Park De Hulst**

Deze ontwikkeling omvat een logistiek platform van 19.000 m<sup>2</sup> opslagruimte, 500 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 82 truckplaatsen. Het gebouw zal uitgerust zijn met een sprinkler installatie en 30 laadkades en zal in de loop van het derde kwartaal van 2014 operationeel zijn.

Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden. Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten met Neovia Logistics Services Belgium voor een periode van 10 jaar.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 13,3 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van ongeveer 8,1%, een bijkomende huur van EUR 1,1 miljoen per jaar genereren.

### **Opstart van een build-to-suit project van 14.000 m<sup>2</sup> voor Amerikaanse multinational op MG Park De Hulst**

Deze ontwikkeling, op een terrein van ca 20.100 m<sup>2</sup>, omvat een logistiek platform op maat van 13.000 m<sup>2</sup> opslagruimte, 1.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 75 parkeerplaatsen. Het gebouw zal uitgerust zijn met een sprinkler installatie en 12 laadkades en zal in de loop van het derde kwartaal van 2014 operationeel zijn.

Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 15 jaar.

Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering onder gebruikelijke opschortende voorwaarden. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 9,6 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,5%, een bijkomende huur van EUR 0,7 miljoen per jaar genereren. Deze transactie werd begeleid door Cushman & Wakefield.

---

<sup>9</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/05/2014 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 6. Vooruitzichten

- **Investeringspipeline**

Op basis van de reeds aangekondigde transacties in het eerste kwartaal van 2014, zal Montea haar vastgoedportefeuille in 2014 laten groeien tot meer dan EUR 400 miljoen.

- **Financieringsstrategie**

Rekening houdend met een schuldgraad van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van EUR 45 miljoen.

Ter financiering van hogervermelde groei werkt Montea aan:

- ↳ De uitgifte van een obligatielening, gericht aan institutionele beleggers, voor minimum EUR 30 miljoen. Montea heeft Bank Degroof en Belfius Bank aangesteld als Joint Lead Managers om haar te begeleiden bij deze transactie in het tweede kwartaal van 2014.
- ↳ Daarnaast overweegt Montea een kapitaalverhoging binnen het kader van het toegestaan kapitaal van ongeveer EUR 50 miljoen, door de uitgifte van nieuwe aandelen met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders. Indien tot het overgaan van deze kapitaalverhoging zou worden beslist door de raad van bestuur, zal Montea ING en KBC Securities als Joint Bookrunners en Belfius als co-lead manager aanstellen om haar te begeleiden bij deze transactie.

- **Bezettingsgraad en duurtijd van de contracten**

De bezettingsgraad bedraagt 95% en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling.

De gemiddelde duurtijd van de contracten bedraagt 5,8 jaar. Op basis van de reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar te verhogen tot meer dan 6 jaar.

- **Operationele marge**

Per 31/03/2014 bedraagt de operationele marge 82,8%. Op basis van de reeds aangekondigde groei streeft Montea ernaar om een operationele marge van 85% te bereiken over het volledige jaar 2014.

- **Financiële kost**

Per 31/03/2014 bedraagt de financiële kost 3,94%<sup>10</sup> en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling om de financiële kost recurrent onder de 4% te houden.

<sup>10</sup> Deze financiële kost is een jaarlijkse runrate, gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen, leasingschulden en obligatieleningen op 31/03/2014, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/03/2014 en de korte termijn interestvoet (EURIBOR 3 maanden) op 31/03/2014.

## 7. Financiële kalender

- 20/05/2014 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 22/05/2014 Ex date
- 26/05/2014 Record date
- 27/05/2014 Payment date
- 21/08/2014 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2014
- 06/11/2014 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2014

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

### OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux 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 31/03/2014 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 619.093 m<sup>2</sup>, verspreid over 37 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



### PERSCONTACT

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

### VOOR MEER INFORMATIE



Visit our  
website!