

# SPACE FOR GROWTH



TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER  
MET BETREKKING TOT DE PERIODE VAN 01/07/2013 TOT 30/09/2013

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
EMBARGO TOT 07/11/2013 – 08u45

→ **NETTO COURANT RESULTAAT EUR 3,36 MILJOEN (EUR 0,51 PER AANDEEL), EEN GROEI VAN 16,1% T.O.V. DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR**

- **NETTO HUURRESULTAAT STIJGT MET 18% TOT EUR 5,98 MILJOEN**
- **OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 84%**
- **FINANCIËLE KOST VAN 4,00%**
- **VERWACHTE STIJGING VAN HET NETTO COURANT RESULTAAT MET 19% TOT EUR 13,4 MILJOEN VOOR BOEKJAAR 2013**

→ **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT EUR 305,4 MILJOEN**

- **BEZETTINGSGRAAD VAN 94%**
- **GEMIDDELDE DUURTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT HUN EERSTE BREAK VAN 5,2 JAAR**
- **VERWACHTE STIJGING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT ONGEVEER EUR 327 MILJOEN OP 31/12/2013**

→ **SCHULDGRAAD BEDRAAGT 53%**

- **SCHULDGRAAD ZAL ONGEVEER 55% BEDRAGEN OP HET EINDE VAN DIT BOEKJAAR DOOR SCHULDFINANCIERING VAN TWEE ADDITIONELE INVESTERINGEN DIE PLAATSVONDEN NA 30/09/2013**

→ **INSUMAT NV, VERTEGENWOORDIGD DOOR SOPHIE MAES, BENOEMD ALS ONAFHANKELIJK BESTUURDER**

Aalst, 7 november 2013

Montea (MONT) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 juli 2013 tot en met 30 september 2013.

## Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea over de periode 01/07/2013 – 30/09/2013 bedraagt EUR 3,36 miljoen (EUR 0,51 per aandeel), een stijging van 16% in vergelijking met EUR 2,89 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (EUR 0,51 per aandeel).

De stijging van 16% is het gevolg van de verhoging van het vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met 14%, versterkt door een mindere stijging van het netto negatief financieel resultaat met 10%.

De operationele marge steeg tot 84% voor het derde kwartaal. Dit brengt de totale operationele marge voor de eerste 9 maanden eveneens op 84%.

Tijdens het derde kwartaal van 2013 steeg de gemiddelde schuldenlast met EUR 17,3 miljoen (12%) terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met EUR 0,15 miljoen (10%), waardoor de gemiddelde financiële kost daalde tot een gemiddelde kost van 4,00% voor het derde kwartaal van 2013 (t.o.v. 4,07% in het derde kwartaal van 2012).

Het objectief blijft om een totale gemiddelde financiële kost te hebben van minder dan 4,00% voor het ganse boekjaar 2013.

- De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 305,4 miljoen, een stijging van EUR 13,9 miljoen (+4,8%) t.o.v. 31/12/2012. Deze stijging is het gevolg van de investeringen voor een bedrag van EUR 19,8 miljoen die de 2 desinvesteringen meer dan compenseerden (EUR 4,4 miljoen).

Per 31/12/2013 zal de reële waarde van de vastgoedportefeuille verder stijgen naar ongeveer EUR 327 miljoen door 2 additionele investeringen (Schoonsmansveld 28 te Puurs – België en Wittevrouten Almere – Nederland).

De bezettingsgraad bedraagt 94%. De daling van de bezettingsgraad t.o.v. het vorige kwartaal is te wijten aan de leegstand van 14.500 m<sup>2</sup> op de site van Herentals.


De gemiddelde duurtijd van de contracten bedraagt 5,2 jaar (tot hun eerste break).

- De schuldgraad bedraagt 53,1%.  
Per 31/12/2013 zal de schuldgraad ongeveer 55% bedragen door de verdere schuldfinanciering van 2 additionele acquisities die plaatsvonden na 30/09/2013 (Schoonsmansveld 28 te Puurs – België en Wittevrouten Almere – Nederland).
- Voor het boekjaar 2013 verwacht Montea een netto courant resultaat van EUR 13,4 miljoen, een stijging met ongeveer 19%.

## **Inhoudsopgave**

- 1. Kerncijfers**
- 2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2013**
- 3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2013**
- 4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2013**
- 5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2013**
- 6. Vooruitzichten**
- 7. Financiële kalender**

## 1. Kerncijfers

|  |                      | 30/09/2013     | 31/12/2012     | 30/09/2012     |
|---|----------------------|----------------|----------------|----------------|
|   |                      | 3 maanden      | 12 maanden     | 3 maanden      |
| <b>Vastgoedportefeuille</b>   |                      |                |                |                |
| <b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>  |                      |                |                |                |
| Aantal sites  |                      | 33             | 32             | 32             |
| <b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>                                    |                      |                |                |                |
| Logistieke en semi-industriële panden   | M <sup>2</sup>       | 496.295        | 466.042        | 443.356        |
| Kantoren  | M <sup>2</sup>       | 49.315         | 48.725         | 45.447         |
| <b>Totale oppervlakte</b>   | <b>M<sup>2</sup></b> | <b>545.610</b> | <b>514.767</b> | <b>488.803</b> |
| Ontwikkelingspotentieel   | M <sup>2</sup>       | 90.500         | 90.500         | 90.500         |
| <b>Waarde van het onroerend vermogen</b>  |                      |                |                |                |
| Reële waarde (1)  | K€                   | 297.713        | 283.678        | 260.670        |
| Investeringswaarde (2)  | K€                   | 309.646        | 295.039        | 271.361        |
| <b>Bezettingsgraad</b>  |                      |                |                |                |
| Bezettingsgraad (3)   | %                    | 93,81%         | 96,27%         | 95,72%         |
| <b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>  |                      |                |                |                |
| Reële waarde (1)  | K€                   | 7.639          | 7.777          | 7.822          |
| <b>Geconsolideerde resultaten</b>   |                      |                |                |                |
| <b>Netto courant resultaat</b>  |                      |                |                |                |
| Netto huurresultaat   | K€                   | 5.975          | 19.927         | 5.068          |
| Operationeel resultaat (4)  | K€                   | 5.006          | 16.756         | 4.395          |
| Operationele marge (5)  | %                    | 83,79%         | 84,08%         | 86,73%         |
| Financieel resultaat  | K€                   | -1.640         | -5.469         | -1.493         |
| <b>Netto courant resultaat (6)</b>  | <b>K€</b>            | <b>3.356</b>   | <b>11.248</b>  | <b>2.890</b>   |
| Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (12)             |                      | 6.587.896      | 5.634.126      | 5.634.126      |
| <b>Netto courant resultaat / aandeel</b>  | <b>€</b>             | <b>0,51</b>    | <b>2,00</b>    | <b>0,51</b>    |
| <b>Niet courant resultaat</b>   |                      |                |                |                |
| Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)  | K€                   | -1.760         | -6.330         | -170           |
| Resultaat op de financiële instrumenten (8)                                       | K€                   | 109            | -8.023         | -3.091         |
| <b>Netto resultaat</b>  | <b>K€</b>            | <b>1.705</b>   | <b>-3.106</b>  | <b>-371</b>    |
| Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode                  |                      | 6.587.896      | 5.634.126      | 5.634.126      |
| <b>Netto resultaat / aandeel</b>  | <b>€</b>             | <b>0,26</b>    | <b>-0,55</b>   | <b>-0,07</b>   |
| <b>Geconsolideerde balans</b>   |                      |                |                |                |
| <b>Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)</b>                            | <b>K€</b>            | <b>128.418</b> | <b>123.663</b> | <b>103.993</b> |
| <b>Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio</b>                            | <b>K€</b>            | <b>170.548</b> | <b>157.836</b> | <b>157.704</b> |
| <b>Balanstotaal</b>   | <b>K€</b>            | <b>321.254</b> | <b>307.498</b> | <b>285.247</b> |
| <b>Schuldratio (9)</b>  | <b>%</b>             | <b>53,09%</b>  | <b>51,33%</b>  | <b>55,29%</b>  |
| <b>Net Actief / aandeel</b>   | <b>€</b>             | <b>19,49</b>   | <b>19,18</b>   | <b>18,46</b>   |
| <b>Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)</b>  | <b>€</b>             | <b>21,71</b>   | <b>22,17</b>   | <b>21,58</b>   |
| <b>Beurskoers (10)</b>  | <b>€</b>             | <b>30,08</b>   | <b>28,40</b>   | <b>27,01</b>   |
| <b>Premie / (discount)</b>  | <b>%</b>             | <b>38,55%</b>  | <b>28,07%</b>  | <b>25,16%</b>  |

(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 rentedekkingsinstrumenten volgens IAS 39.

(9) Schuldratio volgens het KB van 7 december 2010.


(10) Beurskoers op het einde van het boekjaar.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2013

Tijdens het derde kwartaal van 2013 werden geen belangrijke investeringen, desinvesteringen, noch huurtransacties verwezenlijkt.

## 3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2013

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt EUR 305,35 miljoen. De vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt EUR 297,71 miljoen en de waarde van de zonnepanelen EUR 7,64 miljoen

|  | Totaal<br>30/09/2013 | België      | Frankrijk   | Totaal<br>31/12/2012 | Totaal<br>30/09/2012 |
|---|----------------------|-------------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>  |                      |             |             |                      |                      |
| Aantal sites  | 33                   | 18          | 15          | 32                   | 32                   |
| Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )  | 496.295              | 292.920     | 203.375     | 466.042              | 443.356              |
| Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )  | 49.315               | 34.024      | 15.291      | 48.725               | 45.447               |
| Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )  | 545.610              | 326.944     | 218.666     | 514.767              | 488.803              |
| Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )   | 90.500               | 54.500      | 36.000      | 90.500               | 90.500               |
| Reële waarde (EUR)  | 297.713.000          | 180.178.000 | 117.535.000 | 283.678.000          | 260.670.000          |
| Investeringswaarde (EUR)  | 309.646.205          | 184.857.565 | 124.788.640 | 295.039.331          | 271.361.000          |
| Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)                                       | 23.723.822           | 12.967.928  | 10.755.894  | 22.641.245           | 20.875.158           |
| Bruto rendement (%)   | 7,97%                | 7,20%       | 9,15%       | 7,98%                | 8,01%                |
| Bruto rendement als 100% verhuurd (%)   | 8,43%                | 7,95%       | 9,15%       | 8,25%                | 8,32%                |
| Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )  | 32.432               | 32.432      | 0           | 18.260               | 19.817               |
| Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)   | 1.359.785            | 1.359.785   | 0           | 772.425              | 817.238              |
| Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>                              | 93,81%               | 89,38%      | 100,00%     | 96,27%               | 95,72%               |
| Bezettingsgraad (% van huurwaarde)  | 94,58%               | 90,51%      | 100,00%     | 96,71%               | 96,22%               |
| <b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)</b>                                    |                      |             |             |                      |                      |
| Reële waarde (EUR)  | 7.638.972            | 7.638.972   | 0           | 7.777.132            | 7.822.304            |


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 545.610 m<sup>2</sup>, verspreid over 18 sites in België en 15 sites in Frankrijk.
- ✓ Montea beschikt tevens over een totale landbank van 90.500 m<sup>2</sup> aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen** is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens de eerste 9 maanden van 2013, met EUR 14,04 miljoen gestegen omwille van:
  - de verwerving van de aandelen van Evenstuk NV (waartoe het distributiecentrum behoort te Gent, verhuurd aan DSV Solutions) en de aandelen van Acer Parc NV (waartoe het nieuw ontwikkeld gebouw behoort op de luchthaven van Zaventem, verhuurd aan St. Jude Medical) voor een totaal bedrag van EUR 16,78 miljoen;
  - de acquisitie van één pand op Brucargo te Zaventem, verhuurd aan Geodis voor een bedrag van EUR 3,06 miljoen;
  - de verkoop van de site in Laken en Vilvoorde voor een totaal bedrag van EUR 4,37 miljoen;
  - de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 1,43 miljoen.
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement**, op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,43% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,25% op 31/12/2012.

- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 23,72 miljoen, een stijging van 4,8% ten opzichte van 31/12/2012, voornamelijk toe te schrijven aan de nettostijging van de vastgoedportefeuille.
- ✓ De **bezettingsgraad** bedraagt 93,81%<sup>1</sup>. De daling van de bezettingsgraad t.o.v. het vorige kwartaal is toe te schrijven aan de additionele leegstand op de site van Herentals (14.596 m<sup>2</sup>). Daarnaast bevindt zich de grootste leegstand op de site van Nijvel (14.034 m<sup>2</sup>) in België.

#### 4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2013

##### 4.1.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor eerste kwartaal afgesloten op 30/09/2013

|  <b>VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR)</b><br>Analytisch | <b>30/09/2013</b><br>3 maanden | <b>30/09/2012</b><br>3 maanden |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>COURANT RESULTAAT</b>   |                                |                                |
| NETTO HUURRESULTAAT  | 5.975                          | 5.068                          |
| VASTGOEDRESULTAAT  | 5.967                          | 5.233                          |
| % t.o.v netto huurresultaat  | 99,9%                          | 103,3%                         |
| <b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>   | -6                             | -260                           |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>  | 5.961                          | 4.974                          |
| Algemene kosten van de vennootschap  | -946                           | -554                           |
| Andere operationele opbrengsten en kosten  | -9                             | -25                            |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>  | 5.006                          | 4.395                          |
| % t.o.v netto huurresultaat  | 83,79%                         | 86,7%                          |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>  | -1.640                         | -1.493                         |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>  | 3.366                          | 2.903                          |
| Belastingen  | -10                            | -13                            |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>   | <b>3.356</b>                   | <b>2.890</b>                   |
| <i>per aandeel</i>   | <b>0,51</b>                    | <b>0,51</b>                    |
| <b>NIET COURANT RESULTAAT</b>  |                                |                                |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen  | 186                            | 0                              |
| Resultaat verkoop andere niet-financiële activa  | 0                              | 0                              |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen   | -1.946                         | -170                           |
| Ander portefeuilleresultaat  | 0                              | 0                              |
| <b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>  | <b>-1.760</b>                  | <b>-170</b>                    |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva  | 109                            | -3.091                         |
| <b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>   | <b>109</b>                     | <b>-3.091</b>                  |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>   | <b>1.705</b>                   | <b>-371</b>                    |
| <i>per aandeel</i>   | <b>0,26</b>                    | <b>-0,07</b>                   |

<sup>1</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 ontwikkeling of panden die Montea op de desinvesteringslijst heeft gezet.

#### 4.1.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor derde kwartaal afgesloten op 30/09/2013

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 5,98 miljoen (+17,9%) – Stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (+13,9%) – Operationele marge van 83,8%**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 5,98 miljoen, een stijging van 17,9% ten opzichte van dezelfde periode in 2012 (EUR 5,07 miljoen). Deze toename van EUR 0,91 miljoen is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- de toename van de huurinkomsten voor een totaal bedrag van EUR 0,83 miljoen, te wijten aan:
  - een verhoging van de huurinkomsten ingevolge investeringen in het 4<sup>de</sup> kwartaal van vorig jaar en de eerste 9 maanden van dit jaar voor een bedrag van EUR 1,17 miljoen;
  - het nettoverlies van huurinkomsten op de bestaande sites van de portefeuille voor een bedrag van EUR 0,25 miljoen;
  - het verlies van huurinkomsten afkomstig van verkochte sites voor een bedrag van EUR 0,14 miljoen;
  - andere zaken, inclusief de indexatie van de huurbedragen, voor een bedrag van EUR 0,05 miljoen;
- een éénmalige huurdersvergoeding van EUR 0,19 miljoen ingevolge de verhuis van een huurder van een bestaande site naar de nieuw ontwikkelde site op Brucargo;
- de toename van de met huur verbonden kosten voor een totaal bedrag van EUR 0,11 miljoen. Deze verhoging heeft te maken met de opstal en/of concessievergoedingen betaald bij de laatste investeringen op Brucargo en in Gent.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** (operationele marge) stijgt van EUR 4,40 miljoen vorig jaar tot EUR 5,00 miljoen op 30/09/2013. Deze stijging van 13,9% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 0,60 miljoen, is het gevolg van:

- de toename van het netto huurresultaat met EUR 0,91 miljoen (zie boven);
- een verhoging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met EUR 0,31 miljoen, als gevolg van de iets hogere leegstand en de verhoging van de algemene werkingskosten van de vennootschap.

De **exploitatie- of operationele marge**<sup>2</sup> bedraagt 83,8% ten opzichte van 86,7% tijdens dezelfde periode vorig jaar. De daling van de operationele marge is het resultaat van de hogere leegstand (waardoor Montea niet alleen huurinkomsten verliest maar ook de kosten van de leegstand moet dragen) en de verhoging van de algemene werkingskosten van de vennootschap.

- **Het financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -1,64 miljoen, een daling van 9,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de hogere financiële schuld, niettegenstaande de lagere financiële kost.**

Het **financieel resultaat** per 30/09/2013 bedraagt EUR -1,64 miljoen, een daling van 9,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -1,49 miljoen). Deze verhoging van de financiële last wordt verklaard door de stijging van de gemiddelde schuldenlast met EUR 17,3 miljoen (11,8%). De gemiddelde financiële kost (in %) daalde daarentegen naar 4,00%<sup>3</sup> in het derde kwartaal (t.o.v. 4,07% voor dezelfde periode vorig jaar).

Mede door de verdere herstructurering van de hedgingactiviteit verwacht Montea dat de gemiddelde financiële kost voor het volledige boekjaar 2013 onder de 4,00% zal blijven.

<sup>2</sup> Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

<sup>3</sup> Deze financiële kost is een gemiddelde over de periode, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de periode.

- ✓ **Niet-kasresultaat van EUR -1,65 miljoen wordt hoofdzakelijk bepaald door de negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille (EUR -1,95 miljoen)**

Het **niet-kasresultaat** bedraagt EUR -1,90 miljoen voor het derde kwartaal bepaald door de negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille met EUR 1,95 miljoen.

Deze negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille is het gevolg van:

- de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 1,43 miljoen (zie boven);
  - een bedrag van EUR 0,52 miljoen aan vervangingsinvesteringen en renovatiewerken op de bestaande sites.
- **Netto resultaat bedraagt EUR 1,71 miljoen en werd, naast het netto courant resultaat van EUR 3,36 miljoen, sterk bepaald door de negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille**

Het **netto resultaat** voor het derde kwartaal bedraagt EUR 1,71 miljoen (EUR 0,22 per aandeel) ten opzichte van EUR -0,37 miljoen voor dezelfde periode in 2012. De variantie in het netto resultaat werd sterk bepaald door de niet kasresultaten (vorig jaar werd in het derde kwartaal een negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten opgetekend van EUR -3,10 miljoen. Daartegenover werd in dit derde kwartaal van 2013 een negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille opgetekend van EUR -1,95 miljoen). Deze laatste negatieve variaties zijn geen kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.


- **Netto courant resultaat van EUR 0,51 per aandeel**

Het **netto courant resultaat** voor het derde kwartaal bedraagt EUR 3,36 miljoen, wat een verhoging is van 16,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt EUR 0,51, een geringe daling van 0,7% t.o.v. vorig jaar ten gevolge van de 953.770 additioneel uitgegeven aandelen (+16,9%) naar aanleiding van de inbreng in natura in december 2012 en het keuzedividend in juni 2013.

Rekening houdend met het resultaat van het derde kwartaal bedraagt het netto courant resultaat voor de volledige negen maanden EUR 10,07 miljoen (EUR 1,53 per aandeel).

Voor het boekjaar 2013 verwacht Montea een stijging van het netto courant resultaat met ongeveer 19% tot EUR 13,4 miljoen (EUR 2,04 per aandeel), hetzij een stijging per aandeel van 2%.

#### 4.1.3. Verkorte geconsolideerde balans op 30/09/2013

| <br>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR) | 30/09/2013<br>Conso | 31/12/2012<br>Conso | 30/09/2012<br>Conso |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>   | 306.234.847         | 290.229.600         | 267.254.210         |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>   | 15.019.468          | 17.268.629          | 17.992.786          |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>321.254.315</b>  | <b>307.498.229</b>  | <b>285.246.996</b>  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>128.515.870</b>  | <b>123.763.016</b>  | <b>104.096.920</b>  |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap   | 128.418.212         | 123.663.108         | 103.992.620         |
| Minderheidsbelangen   | 97.658              | 99.908              | 104.300             |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>   | <b>192.738.445</b>  | <b>183.735.212</b>  | <b>181.150.076</b>  |
| Langlopende verplichtingen  | 176.818.602         | 141.897.714         | 138.852.253         |
| Kortlopende verplichtingen  | 15.919.843          | 41.837.498          | 42.297.823          |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  | <b>321.254.315</b>  | <b>307.498.229</b>  | <b>285.246.996</b>  |



#### 4.1.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/09/2013

- Op 30/09/2013 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 321,25 miljoen) uit beleggingsvastgoed (92,7% van het totaal) en zonnepanelen (2,4% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (4,9% van het totaal) betreft 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 128,17 miljoen, minderheidsbelangen van EUR 0,10 miljoen en totale verplichtingen van EUR 192,98 miljoen.

De totale verplichtingen van EUR 192,98 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 128 miljoen (80,3%);
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 5,58 miljoen (3,5%);
- de opgenomen obligatielening voor een bedrag van 29,55 miljoen (15,3%);
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 14,60 miljoen (9,9%);
- een totaal bedrag van EUR 15,20 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.

↳ Op 30/09/2013 had Montea gecontracteerde kredietlijnen bij vier Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 145 miljoen, waarvan EUR 128 miljoen is opgenomen (88,3%). De vervallen kredietlijnen voor het jaar 2013 werden reeds geherfinancierd. Tijdens het jaar 2014 vervalt er EUR 26,67 miljoen aan kredietlijnen.

- De **schuldgraad**<sup>4</sup> bedraagt 53,2%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2012 (51,33%) is toe te schrijven aan de investeringen tijdens de eerste 9 maanden met schuldfinanciering.

↳ 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 30/9/2013 bedraagt EUR 19,49 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 21,71 per aandeel.

Wanneer rekening wordt gehouden met een beurskoers van EUR 30,08 op 30/09/2013, bedraagt de premie 38,6 % t.o.v. de netto activawaarde, gecorrigeerd met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

---

<sup>4</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

## 5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2013

### ➤ 3 oktober 2013 – Inumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes, benoemd als onafhankelijk bestuurder

De aandeelhouders van Montea Management NV hebben op 3 oktober 2013 Inumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes, benoemd tot onafhankelijk bestuurder voor een looptijd van 3 jaar (tot de algemene vergadering van 2016).

Sophie Maes leidt de Gentse Group Maes, die het vastgoedbedrijf Alides en enkele participaties in aannemingsbedrijven omvat. Met haar ruime ervaring en deskundigheid in de vastgoedsector, zal zij Montea ondersteunen als bestuurder en als lid van het investeringscomité.

### ➤ 9 oktober 2013 – Montea verwerft een distributiecentrum te Almere (Nederland)<sup>5</sup>

Montea heeft van Axa Real Estate - namens één van haar fondsen - een recent gebouwd distributiecentrum (2008) verworven, gelegen in de logistieke zone "Stichtse Kant" te Almere. De site heeft een totale oppervlakte van ca. 36.000 m<sup>2</sup> met 24.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 700 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het distributiecentrum bevindt zich op een terrein van +/- 74.400 m<sup>2</sup> en biedt nog de mogelijkheid voor een uitbreiding van +/- 17.000 m<sup>2</sup>. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van EUR 13,7 miljoen, op basis van een aanvangsrendement van 8,0%. Het gebouw is verhuurd voor een vaste looptijd van 22 jaar, met een aankoopoptie – in lijn met de investeringswaarde – in 2024.



## 6. Vooruitzichten

### • Investeringspipeline

Montea heeft de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline. Voor het komende kwartaal verwacht Montea een verdere stijging van de vastgoedportefeuille tot ongeveer EUR 327 miljoen. Deze bijkomende projecten zullen met schulden gefinancierd worden.

### • Bezettingsgraad

De bezettingsgraad bedraagt 93,8%. Het blijft de ambitie om het jaar 2013 af te sluiten met een bezettingsgraad boven de 95%.

### • Operationele marge

Doorheen de laatste kwartalen is de operationele marge gestegen tot boven de 83%. Het streefdoel blijft om op korte termijn een operationele marge van 85% te bereiken.

### • Financiële kost

De financiële kost is en blijft de belangrijkste kost voor Montea. De gemiddelde financiële kost bedroeg 4,00% voor het derde kwartaal. Deze financiële kost is gestegen t.o.v. de vorige kwartalen door de uitgifte van de obligatielening met een brutocoupon van 4,107%. Voor het ganse jaar bedraagt de gemiddelde financiële kost 3,7%. Montea streeft ernaar om de financiële kost onder de 4% te houden voor het ganse jaar 2013.

<sup>5</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 09/10/2013 of [www.montea.com](http://www.montea.com)

- Netto courant resultaat

Rekening houdend met het netto courant resultaat van EUR 3,36 miljoen voor het derde kwartaal van 2013 (EUR 0,51 per aandeel) bedraagt het netto courant resultaat voor de eerste 9 maanden EUR 10,07 miljoen (EUR 1,53 per aandeel). Rekening houdend met eventuele bijkomende investeringen en huuractiviteit, streeft Montea ernaar om een netto courant resultaat voor het volledige boekjaar 2013 te bereiken van EUR 13,4 miljoen (EUR 2,04 per aandeel). Dit is een stijging met meer dan 19% t.o.v. het vorige boekjaar, of een stijging met 2% per aandeel<sup>6</sup>, ondanks een toename van het aantal aandelen.

## 7. Financiële kalender

- 13/02/2014 Jaarresultaten per 31/12/2013
- 15/05/2014 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2014
- 20/05/2014 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 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 vastgoedbevak (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 30/09/2013 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 545.610 m<sup>2</sup>, verspreid over 33 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  
new website!

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

<sup>6</sup> Deze verwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat.