

**TUSSENTIJDSE VERKLARING
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/01/2011 TOT 31/03/2011**

**Netto courant resultaat¹ van EUR 2,40 miljoen (EUR 0,43 per aandeel),
ten opzichte van EUR 1,77 miljoen voor dezelfde periode
vorig jaar (EUR 0,49 per aandeel)**

**Positief netto resultaat van EUR 4,13 miljoen (EUR 0,73 per aandeel)
ten opzichte van EUR 1,22 miljoen voor dezelfde periode
vorig jaar (EUR 0,34 per aandeel)**

**Reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 232,52 miljoen
(ten opzichte van EUR 232,99 miljoen op 31/12/2010)**

Schuldgraad² van 46,79% op 31/03/2011

Bezettingsgraad³ van 95,94% op 31/03/2011

Aalst, 12 mei 2010 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 januari 2011 t.e.m. 31 maart 2011.

1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN 2011

1.1 Positief netto courant resultaat (EUR 2,40 miljoen) en positief netto resultaat, mede door de stijging van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten

Dit trimester behaalde Montea een positief netto resultaat van EUR 4,13 miljoen, door:

- een positief netto courant resultaat van EUR 2,40 miljoen;
- een stijging van de waardering van de indekkingsinstrumenten van EUR 3,13 miljoen, ten gevolge van de stijgende lange termijn interestvoeten en de afsluiting van EUR 50 miljoen forward hedging contracten in oktober en november 2010;
- een negatieve variatie van de waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 1,40 miljoen.

¹ Netto courant resultaat of operationeel resultaat: netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XV, XVI en XVII van de resultatenrekening) en exclusief IAS 39 (variatie in de reële waarde van de renteindekkingsinstrumenten). De variatie in de reële waarde van de renteindekkingsinstrumenten maakt deel uit van de andere financiële kosten in de resultatenrekening.

² De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

³ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m².

1.2 Huuractiviteit

➤ **21 januari 2011 – Huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar met Ondernemingen Jan De Nul NV voor 18.048 m² op de site in Aalst**

Montea en Ondernemingen Jan De Nul NV hebben een huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar afgesloten voor 18.048 m² op de site Tragel in Aalst. Enerzijds verlengt Ondernemingen Jan De Nul de bestaande huurovereenkomst voor 13.642 m² opslagruimte en anderzijds werd een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor 2.497 m² opslagruimte en 1.909 m² kantoorruimte. De verlenging en uitbreiding werden afgesloten aan een huuropbrengst in lijn met de bestaande huurovereenkomst en genereert een bruto aanvangsrendement van 8,59%, op basis van de fair value. Ondernemingen Jan De Nul NV zal de opslagplaats gebruiken voor de stockage van bouwmaterialen en scheepsonderdelen.

➤ **28 maart 2011 - Montea optimaliseert site voor huurder Parts Express in Mechelen-Noord**

Montea en Parts Express hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar) voor een unit van 6.726 m² op de site in Mechelen. Deze huurovereenkomst kadert in de optimalisatie van de bestaande magazijnruimte ten behoeve van de huurder. Er zullen vijf extra laad- en loskades gebouwd worden tegen einde 2011, die zullen toelaten de site als efficiënt distributiecentrum te gebruiken. Hierdoor biedt dit gebouw een flexibeler gebruik aan, met een hogere vastgoedwaarde als gevolg.

➤ **28 maart 2011 - Montea verhuurt bijkomende ruimte van 5.507 m² aan CatLog in Bornem**

Montea en Caterpillar Logistic Services International NV hebben een overeenkomst getekend waarbij deze laatste de nog resterende vijf beschikbare units in Bornem supplementair zal huren. Het betreft een magazijnruimte met een totale oppervlakte van 5.507 m² die minstens tot en met januari 2013 zal gehuurd worden. Caterpillar Logistic Service huurt vanaf heden de volledige site in Bornem met een totale oppervlakte van 13.246 m².


1.3 Investing in zonnepanelen – vier sites met zonnepanelen

➤ **3 februari 2011 – Montea lanceert een zonne-energieproject voor haar sites in Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals**

Montea lanceerde een zonne-energieproject voor haar sites in Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals. Onder de begeleiding van de bedrijven Encon en Scheuten Solar, is Montea momenteel bezig met het plaatsen van zonnepanelen voor een geschat totaal vermogen van 2,35 MegaWattPiek, hetzij het gemiddelde jaarlijkse elektriciteitsverbruik van meer dan 650 gezinnen. Met deze investering reduceert Montea tevens de CO₂-uitstoot van de gebouwen met meer dan 600 ton/jaar.

De opgewekte energie staat in de eerste plaats ter beschikking van haar huurders, de niet-verkochte energie zal aan het distributienet worden gekoppeld.

2. WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 31/03/2011

 M O N T E A MORE THAN WAREHOUSES	Totaal 31/03/2011	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2010	Totaal 31/03/2010
Aantal sites	30	18	12	30	31
Oppervlakte opslag (m ²)	392.338 m ²	246.522 m ²	145.816 m ²	392.338 m ²	330.595 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	45.263 m ²	32.579 m ²	12.684 m ²	45.263 m ²	44.720 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	437.601 m ²	279.101 m ²	158.500 m ²	437.601 m ²	375.315 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	69.720 m ²	69.720 m ²
Reële waarde (EUR)	€ 232.516.000	€ 139.992.000	€ 92.524.000	€ 232.990.000	€ 203.544.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 241.119.000	€ 143.834.000	€ 97.285.000	€ 241.527.000	€ 210.369.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	€ 18.516.157	€ 10.808.591	€ 7.707.567	€ 18.353.525	€ 15.240.672
Bruto rendement (%)	7,96%	7,72%	8,33%	7,88%	7,49%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,29%	8,02%	8,69%	8,28%	8,18%
Niet verhuurde delen (m ²)	17.766 m ²	9.796 m ²	7.970 m ²	21.306 m ²	30.241 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 755.703	€ 420.963	€ 334.740	€ 937.170	€ 1.406.661
Bezettingsgraad (% van m ²)	95,94%	96,49%	94,97%	95,13%	91,94%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,08%	96,25%	95,84%	95,14%	91,55%

➤ **Lichte daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR 0,47 miljoen, -0,2%)**

De totale **oppervlakte van de vastgoedportefeuille** bedraagt 437.601 m², verspreid over 18 sites in België en 12 sites in Frankrijk.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is met 0,2% gedaald. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de eenmalige correctie op de site van Vorst, dan heeft Montea een positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 0,54 miljoen (0,2%).

➤ **Stijging van de bezettingsgraad tot 95,94%**

Het **bruto rendement** op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,29% op basis van een volledig verhuurde portefeuille en is ongewijzigd gebleven ten opzichte van 8,28% op 31/12/2010.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 18,52 miljoen, een stijging van 0,9% ten opzichte van 31/12/2010. Deze lichte verhoging is volledig te verklaren door de stijging van de bezettingsgraad.

De **bezettingsgraad** bedraagt 95,94%⁴. De stijging ten opzichte van 31/12/2010 heeft voornamelijk te maken met de bijkomende verhuring aan Cat Log op de site van Bornem.

⁴ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m².

3. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN VOOR HET EERSTE TRIMESTER AFGESLOTEN OP 31/03/2010 (niet geauditeerd)

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening op 31/03/2011 (niet geauditeerd)

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/03/2011 1ste trimester	31/03/2010 1ste trimester
NETTO HUURRESULTAAT	4.616.672	3.992.967
VASTGOEDRESULTAAT	4.455.411	3.968.545
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-230.210	-242.586
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.225.201	3.725.959
Algemene kosten van de vennootschap	-699.880	-687.523
Andere operationele opbrengsten en kosten	143.370	2.082
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.668.692	3.040.518
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	125.168
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.399.533	630.581
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.269.159	3.796.267
FINANCIËEL RESULTAAT	1.878.833	-2.571.411
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.147.991	1.224.856
BELASTINGEN	-16.433	-2.049
NETTO RESULTAAT	4.131.559	1.222.807
NETTO COURANT RESULTAAT	2.402.325	1.767.478
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,73	0,34
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,43	0,49

3.2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening op 31/03/2010 (niet geauditeerd)

- **Netto huurresultaat bedraagt EUR 4,62 miljoen (stijging van 15,6%) - Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille bedraagt EUR 3,67 miljoen (stijging van 20,7%)**

Het netto huurresultaat is met 15,6% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en dit als gevolg van:

- de stijging van de bezettingsgraad van 91,94% naar 95,94%;
- de additionele inkomsten door de aankoop van de site in Orléans (EUR 0,75 miljoen);
- de verminderde inkomsten door de verkoop van de sites in Grobbendonk, Buggenhout, Schoten Brechtsebaan en Schoten Jagersdreef (EUR 0,12 miljoen).

De stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille met 20,7% heeft voornamelijk te maken met eenmalige opbrengst in het eerste kwartaal van 2011 voor een bedrag van EUR 0,12 miljoen (herziening van de aftrekbaarheid van de BTW).

Zonder deze eenmalige opbrengst bedraagt de operationele marge 76,80%, een lichte stijging van 0,9%.

Montea werkt eraan om de operationele marge terug boven de 80% te halen. Dit zal mogelijk gemaakt worden door de groei die Montea in 2011 zal realiseren, zonder significante verhoging van de kostenbasis.

➤ **Negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (bij constante samenstelling) met EUR 1,40 miljoen**

Tijdens het eerste kwartaal van 2011 werd een negatieve variatie opgetekend in de reële waarde van de vastgoedportefeuille, grotendeels bepaald door de eenmalige negatieve variatie in de reële waarde van de site in Vorst (EUR 1,01 miljoen). Deze eenmalige negatieve variatie is het gevolg van een herwaardering van het ontwikkelingspotentieel op de site in Vorst.

➤ **Netto financieel resultaat werd sterk beïnvloed door de positieve variatie in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (IAS 39)**

Het financieel resultaat werd sterk beïnvloed door de positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 3,13 miljoen) als gevolg van de verder stijgende interestvoeten en de afsluiting van EUR 50 miljoen forward hedging contracten in oktober en november 2010.

Zonder rekening te houden met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, is het netto negatief financieel resultaat gedaald met 1,66%. Deze positieve evolutie heeft voornamelijk te maken met de lagere schuldpositie ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De totale netto interestlast van Montea ten opzichte van haar schuldpositie bedraagt 4,24% op 31/03/2011, ten opzichte van 4,27% voor dezelfde periode vorig jaar.

Montea opteert voor een goede huisvaderpolitiek en zodoende werd de totale schuld op 31 maart 2011 voor 99,7% ingedekt aan een vaste rentevoet met indekkingsinstrumenten van het type IRS.


➤ **Daling van het netto courant resultaat per aandeel (EUR 0,43/aandeel ten opzichte van EUR 0,49/aandeel voor dezelfde periode vorig jaar), grotendeels bepaald door het dilutie-effect naar aanleiding van de kapitaalverhoging vorig jaar**

De positieve evolutie van het netto courant resultaat met EUR 0,63 miljoen is voornamelijk te verklaren door:

- de stijging van het vastgoedresultaat met EUR 0,49 miljoen omwille van de stijging van de bezettingsgraad en de additionele inkomsten van de site in Orléans die de daling van de inkomsten van de verkochte site compenseren;
- de daling van de vastgoedkosten, andere operationele opbrengsten en kosten van de vennootschap met EUR 0,14 miljoen, grotendeels bepaald door de eenmalige BTW opbrengst;
- de positieve variatie van het netto financieel resultaat (excl. IAS 39) met EUR 0,02 miljoen

Daarentegen is het netto courant resultaat per aandeel (EUR 0,43/aandeel) gedaald met 13,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit is het gevolg van de kapitaalverhoging van EUR 40 miljoen met 2.048.772 additionele aandelen waarbij de volledige capaciteit nog niet werd geïnvesteerd.

3.3. Geconsolideerde balans op 31/03/2011 (niet geauditeerd)

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/03/2011 Conso	31/12/2010 Conso	31/03/2010 Conso
VASTE ACTIVA	238.481.135	236.465.744	205.339.018
VLOTTENDE ACTIVA	21.172.723	22.332.836	15.320.887
TOTAAL ACTIVA	259.653.858	258.798.580	220.659.905
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	128.238.116	124.106.556	85.699.052
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	128.146.392	124.005.824	85.610.656
Minderheidsbelangen	91.725	100.733	88.396
VERPLICHTINGEN	131.415.742	134.692.024	134.960.853
Langlopende verplichtingen	66.933.771	69.539.252	128.028.569
Kortlopende verplichtingen	64.481.972	65.152.772	6.932.284
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	259.653.858	258.798.580	220.659.905

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31/03/2011 (niet geauditeerd)

- Op 31 maart 2011 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 259,65 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (EUR 234,65 miljoen van het totaal), de positieve waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 2,28 miljoen) en vlottende activa (EUR 22,72 miljoen) met daarin de geldbeleggingen, de handelsvorderingen, de fiscale en andere vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 128,08 miljoen en een totale schuld van EUR 131,58 miljoen.

Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij drie Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 115 miljoen, waarvan EUR 108 miljoen (93,9%) is opgenomen. De eerste kredietlijnen (48% van het totaal) vervallen allemaal in het vierde kwartaal.

Montea is momenteel bezig met de herfinanciering van haar bestaande kredietlijnen. De huidige financieringskost op haar kredietlijnen bedraagt 4,42% (marge inbegrepen). Rekening houdend met de marktomstandigheden, de diversificatie van de financiële instellingen en looptijd, zal Montea alles in het werk stellen om haar financieringskost te houden tussen de 4,5% en 5,0% op middellange termijn.

- De **schuldgraad**⁵ van Montea bedraagt 46,79% en blijft zodoende ruim onder het wettelijk plafond van 65%. Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van 65% mag hebben, met uitzondering van een kredietlijn van EUR 45 miljoen waarvan de schuldgraad 60% mag bedragen.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2010
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	128.146	124.006	85.611
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde)	22,74	22,01	23,88
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	24,27	23,53	25,78

⁵ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2011.

- De **netto activa waarde** per 31/03/2011 bedraagt EUR 22,74 per aandeel. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 23,32. Zodoende noteert Montea met een premie van 6,1% ten opzichte van de beurskoers van 31/03/2011 (EUR 24,75).

4. VOORUITZICHTEN

Montea zal haar strategie van “pure player” voortzetten op de logistieke en semi-industriële markt in België en Frankrijk.

Focus van Montea:

- het verhuren van de leegstand (om zodoende het netto courant resultaat te verhogen) is de allerhoogste prioriteit; de ambitie voor Montea blijft om een bezettingsgraad boven de 95,0% te behouden;
- desinvesteringen van niet-strategische sites: om middelen vrij te maken die kunnen aangewend worden voor investeringen in semi-industriële en logistieke sites van de laatste generatie;
- groei van het operationeel resultaat op basis van nieuwe projecten: in het licht van een kapitaalverhoging en de lage schuldgraad bestudeert Montea momenteel verschillende dossiers.

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 concurrentie-omstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

OVER MONTEA “MORE THAN WAREHOUSES”

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf wil snel een referentiespeler worden op deze markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/03/2011 had de onderneming 437.601 m² op 30 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

Joris Bulteel
Whyte Corporate Affairs
+32 2 738 06 21
JB@whyte.be

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com