

Embargo tot 17/11/2011 – 8u00

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE VAN 01/07/2011 TOT 30/09/2011

**Netto courant resultaat¹ stijgt met 16,4% tot EUR 2,68 miljoen
t.o.v. EUR 2,30 miljoen vorig jaar**

**Op koers om vooropgesteld netto courant resultaat van
EUR 1,79 per aandeel te behalen**

**De reële waarde van de vastgoedportefeuille
stijgt met 10,4% tot EUR 257,3 miljoen²
t.o.v. EUR 233,0 miljoen op 31/12/2010**

Bezettingsgraad³ stijgt tot 96,37% op 30/09/2011

Operationele marge⁴ stijgt tot 81,46% op 30/09/2011

**Schuldgraad van 51,03% op 30/09/2011
Ruimte voor investeringscapaciteit van +/- EUR 30 miljoen⁵**

Aalst, 17 november 2011 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 juli 2011 tot en met 30 september 2011.

1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET DERDE KWARTAAL VAN 2011

1.1 Stijging van het netto courant resultaat met 16,4% tot EUR 2,68 miljoen – Montea op koers om het vooropgestelde netto courant resultaat van EUR 1,79 per aandeel te behalen

Dit kwartaal behaalde Montea een netto courant resultaat van EUR 2,68 miljoen ten opzichte van EUR 2,30 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar.

¹ Netto courant resultaat: netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening) en exclusief IAS 39 (variatie in de reële waarde van de renteindekkingsinstrumenten). De variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten vindt men terug onder rubriek XXIII van de resultatenrekening.

² Inclusief de reële waarde van de zonnepanelen (EUR 7,79 miljoen).

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

⁴ Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

⁵ Rekening houdend met een schuldgraad van 55%.

Het netto courant resultaat stijgt met EUR 0,38 miljoen, voornamelijk toe te schrijven aan:

- de verhoging van het netto huurresultaat door de nieuwe investering in het 2^{de} kwartaal van 2011 in Marennes (Frankrijk);
- de verhoging van de operationele marge: in het derde kwartaal van 2011 behaalde Montea een operationele marge van 84,22% t.o.v. 81,73% tijdens dezelfde periode vorig jaar;
- de stijging van de bezettingsgraad tot 96,37% t.o.v. 93,64% op 30/09/2010.

Rekening houdend met een netto courant resultaat van EUR 0,48 per aandeel in het derde kwartaal, heeft Montea per 30/09/2011 een gecumuleerd netto courant resultaat van EUR 1,34 per aandeel.

Op basis van dit gecumuleerd netto courant resultaat per aandeel en op basis van de vooruitzichten voor het 4^{de} kwartaal, is Montea op koers om haar vooropgesteld netto courant resultaat van EUR 1,79 per aandeel te behalen.

1.2 Huuractiviteit

➤ 5 oktober 2011 – Montea optimaliseert haar sites voor bestaande huurders

Montea en **Vincent Logistics** hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 8 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 4 jaar) voor een unit van 14.081 m² op de site in Herstal-Milmort (Luik). Enerzijds verlengt Vincent Logistics de bestaande huurovereenkomst voor 9.543 m² opslagruimte en anderzijds werd een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor 4.538 m² opslagruimte. De verlenging en uitbreiding werden afgesloten aan een huuropbrengst in lijn met de bestaande huurovereenkomst. Het gebouw in Herstal-Milmort maakt met een oppervlakte van 28.340 m², 10% uit van de totale Belgische portefeuille van Montea. De site is gelegen in één van de belangrijkste logistieke groeipolen van België, langs de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Luik.

Montea en **Movianto Belgium**, gespecialiseerd in de logistiek en distributie van farmaceutische en gezondheidsproducten, hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 7 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 4 jaar) voor een unit van 4.830 m² op de site in Erembodegem (Aalst). In lijn met de andere units op voormelde site, zal Montea deze unit renoveren en uitrusten zodat aan de strenge eisen voor opslag en distributie van farmaceutische producten voldaan wordt. Hierdoor heeft Movianto Belgium een opslagruimte van in totaal 8.250m² die toelaat haar distributieactiviteiten volledig te centraliseren te Erembodegem. De site van Erembodegem (Aalst) bevindt zich op een uitstekende zichtlocatie langs de E40 tussen Brussel en Gent. De totale opslagruimte van 11.375 m² is voor 100% verhuurd.

1.3 Herfinanciering

➤ 5 oktober 2011 – Montea herfinanciert succesvol 61% van haar bestaande bankfinancieringen

Voor een vastgoedbevak met een gemiddelde schuldgraad van 50%, is de jaarlijkse rentekost veruit de belangrijkste kostenpost. Derhalve is de beheersing ervan cruciaal. De financiering en de indekking van de schuld vormen dan ook een permanent aandachtspunt voor Montea.

Montea is er in geslaagd om over de afgelopen maanden 61% van haar schuld te herfinancieren en bereikte hierdoor volgende 3 doelstellingen:

1. Lagere jaarlijkse financiële kost

Montea slaagde erin de gemiddelde jaarlijkse financiële kost te verlagen. Eind 2010 werd 50% van de bestaande rente-indekkingen geherstructureerd aan de toen geldende lagere interestvoeten voor indekkingsperiodes van 5 t.e.m. 10 jaar. Op basis van deze indekkingen en de herfinanciering van de schuld daalt de financieringskost van Montea tot 4,23%.

2. Een betere spreiding van de vervaldata van de financiering

De gemiddelde looptijd van de hernieuwde financieringen bedraagt 4,7 jaar. De vervaldata werden gespreid over 3, 4, 5 en 7 jaar.

3. Meer financiële instellingen die financiering verlenen

De herfinanciering werd afgesloten en gespreid bij de 4 Belgische grootbanken, in het verleden was dit met slechts 3 grootbanken.


De verlaging van de financiële kost, in combinatie met de betere spreiding in de tijd en over het aantal financiële instellingen, verlaagt het risicoprofiel van Montea en zal een positieve impact hebben op het netto rendement.

Op basis van de huidige opportuniteiten op de rentemarkten, zal Montea in de volgende maanden verder werken aan het drukken van de financiële kosten.

1.4 Investerings- en desinvesteringsactiviteit

In het derde kwartaal 2011 waren er geen investeringen, noch desinvesteringen.

2. WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30/09/2011

	Totaal 30/09/2011	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2010	Total 30/09/2010
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites	33	20	13	30	31
Oppervlakte opslag (m ²)	435.998 m ²	266.073 m ²	169.925 m ²	392.338 m ²	406.680 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	45.268 m ²	32.159 m ²	13.109 m ²	45.263 m ²	45.128 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	481.266 m ²	298.232 m ²	183.034 m ²	437.601 m ²	451.808 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	90.500 m ²	54.500 m ²	36.000 m ²	69.720 m ²	69.720 m ²
Reële waarde (EUR)	€ 249.512.000	€ 147.727.000	€ 101.785.000	€ 232.990.000	€ 235.041.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 258.896.000	€ 151.750.000	€ 107.146.000	€ 241.527.000	€ 243.709.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	€ 20.373.967	€ 11.816.467	€ 8.557.500	€ 18.353.525	€ 18.646.198
Bruto rendement (%)	8,17%	8,00%	8,41%	7,88%	7,93%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,51%	8,39%	8,70%	8,28%	8,44%
Niet verhuurde delen (m ²)	17.486 m ²	10.380 m ²	7.106 m ²	21.306 m ²	28.745 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 869.848	€ 571.396	€ 298.452	€ 937.170	€ 1.180.520
Bezettingsgraad (% van m ²)	96,37%	96,52%	96,12%	95,13%	93,64%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	95,91%	95,39%	96,63%	95,14%	94,05%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)					
Reële waarde (EUR)	€ 7.790.947	€ 7.790.947			

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille door de aankoop van het logistiek platform in Marennes (Lyon - Frankrijk) en de oplevering van het “built-to-suit” project met Coca-Cola (Heppignies – België)**

De totale **oppervlakte van de vastgoedportefeuille** bedraagt 481.266 m², verspreid over 20 sites in België en 13 sites in Frankrijk. De stijging (481.266 m² t.o.v. 437.601 m² per 31 december 2010) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van het logistiek platform in Marennes (Lyon – Frankrijk) en de oplevering van het “built-to-suit” project met Coca-Cola (Heppignies – België).

- **Stijging van de jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten met 11,0% - Stijging van het bruto rendement tot 8,51%**

Het **bruto rendement** op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,51%, op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,28% op 31/12/2010.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 20,37 miljoen, een stijging van 11,0% t.o.v. 31/12/2010. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de stijging van de vastgoedportefeuille en de stijging van de bezettingsgraad met 1,30%.

- **Stijging van de bezettingsgraad tot 96,37%**


De **bezettingsgraad** bedraagt 96,37%⁶. De lichte stijging ten opzichte van 30/06/2011 (95,41%) is te verklaren door de additionele oppervlakte die werd verhuurd aan Vincent Logistics op de site van Milmort (zie ook huuractiviteit).

Montea stelt alles in het werk om de bezettingsgraad boven 95% te behouden.

⁶ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van bezette m² ten opzichte van de totale verhuurbare m².

3. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR HET DERDE KWARTAAL AFGESLOTEN OP 30/09/2011 (niet geauditeerd)

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening op 30/09/2011 (niet geauditeerd)

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	30/09/2011 3de kwartaal	30/09/2010 3de kwartaal
NETTO HUURRESULTAAT	4.832.780	4.539.333
VASTGOEDRESULTAAT	4.878.983	4.439.298
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-247.577	-220.241
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.631.406	4.219.057
Algemene kosten van de vennootschap	-541.862	-501.803
Andere operationele opbrengsten en kosten	-19.158	-7.195
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.070.386	3.710.059
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	275.192
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.351.156	23.337
Ander portefeuilleresultaat		
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.719.230	4.008.588
Financiële opbrengsten	2.487	-32.092
Netto interestkosten	-1.381.781	-1.367.648
Andere financiële kosten	-5.915	-6.027
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.620.669	-151.574
FINANCIËEL RESULTAAT	-7.005.878	-1.557.340
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-4.286.649	2.451.248
BELASTINGEN	-5.907	-2.184
NETTO RESULTAAT	-4.292.556	2.449.064
NETTO COURANT RESULTAAT	2.679.270	2.302.109
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-0,76	0,43
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,48	0,41

3.2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening op 30/09/2011 (niet geauditeerd)

- **Netto huurresultaat bedraagt EUR 4,83 miljoen (stijging van 6,5%) – Operationele marge stijgt van 81,73% tot 84,22%**

Het netto huurresultaat is met 6,5% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en is voornamelijk het gevolg van de aankoop van de site in Marennes (Lyon – Frankrijk) eerder dit jaar en de stijging van de bezettingsgraad.

De stijging van de operationele marge is voornamelijk het resultaat van de stijging van de bezettingsgraad (waardoor de leegstandskosten terug kunnen verhaald worden t.o.v. de huurder) en de netto-inkomsten van de zonnepanelen (EUR 0,26 miljoen in het derde kwartaal van dit jaar).

- **Negatief resultaat op de vastgoedportefeuille (EUR 1,35 miljoen), voornamelijk door de negatieve variatie in de reële waarde op 2 sites in België als gevolg van de eventuele komende leegstand**

Tijdens het derde kwartaal van 2011 noteerde Montea een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR -1,35 miljoen. Deze negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het resultaat van:

- de negatieve variatie in de reële waarde van 2 Belgische logistieke panden (EUR 0,93 miljoen), als gevolg van de mogelijke leegstand in 2012;
- de negatieve variatie in de reële waarde van Saint-Priest (Lyon – Frankrijk) door de verhoging van de yield met 25 basispunten, als gevolg van het verstrijken van de eerste driejarige periode van het huurcontract (EUR 0,25 miljoen);
- de negatieve variatie in de reële waarde van het pand in Savigny-le-Temple als gevolg van een lichte daling van de markthuurwaarde (EUR 0,13 miljoen).

- **Daling van het negatieve netto financieel resultaat (EUR 5,45 miljoen) is quasi volledig beïnvloed door de impact van de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten met EUR 5,47 (IAS 39)**

In dit kwartaal werd het netto financieel resultaat sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 5,62 miljoen), als gevolg van de sterke daling van de lange termijn intrestvoeten.

Zonder rekening te houden met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 5,62 miljoen), bedraagt het netto negatief financieel resultaat EUR 1,39 miljoen t.o.v. 1,41 miljoen in dezelfde periode vorig jaar. Het quasi zelfde financieel resultaat t.o.v. een gemiddelde grotere schuldpositie (EUR 129,2 miljoen t.o.v. 119,1 miljoen in dezelfde periode vorig jaar) verklaart de daling van de gemiddelde financiële rentelast van 4,72% naar 4,29%.

- **Negatief netto resultaat bedraagt EUR -4,29 miljoen als gevolg van de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten**

Het netto resultaat bedraagt EUR -4,29 miljoen. Dit negatief netto resultaat wordt zeer sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten ten bedrage van EUR 5,26 miljoen. Deze negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten hebben geenszins impact op de cashflow en op het uit te keren dividend.


- **Stijging van het netto courant resultaat met 16,4% tot EUR 2,68 miljoen**

Het netto courant resultaat per aandeel stijgt met 16,4% tot EUR 2,68 miljoen, grotendeels te verklaren door de nieuwe investering in Marennes (Frankrijk), de verhoging van de operationele marge en de stijging van de bezettingsgraad.

Montea heeft een gecumuleerd netto courant resultaat van EUR 7,54 miljoen en is zodoende op koers om de vooropgestelde prognoses van EUR 10 miljoen voor 2011 te behalen⁷.

⁷ Deze vooropgestelde doelstelling komt overeen met hetzelfde netto courant resultaat van EUR 1,79 per aandeel.

3.3. Geconsolideerde balans op 30/09/2011 (niet geauditeerd)

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/09/2011 Conso	31/12/2010 Conso
VASTE ACTIVA	258.671.568	236.465.744
VLOTTENDE ACTIVA	8.506.827	22.401.920
TOTAAL ACTIVA	267.178.394	258.867.664
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	117.964.533	124.106.557
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	117.870.284	124.005.824
Minderheidsbelangen	94.249	100.733
VERPLICHTINGEN	149.213.862	134.761.108
Langlopende verplichtingen	108.827.165	69.539.252
Kortlopende verplichtingen	40.386.697	65.221.856
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	267.178.394	258.867.664

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/09/2011 (niet geauditeerd)

- Op 30 september 2011 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 267,18 miljoen) in hoofdzaak uit vaste activa (EUR 258,67 miljoen) en vlottende activa (EUR 8,51 miljoen) met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen. De totale vaste activa (EUR 258,67 miljoen) bestaat voornamelijk uit het beleggingsvastgoed (249,51 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (EUR 7,79 miljoen).

- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 117,96 miljoen en een totale schuld van EUR 149,21 miljoen.

Naast de lopende leasingschulden voor de logistiek panden in Milmort, Orléans en Roissy (EUR 8,72 miljoen) heeft Montea momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 130 miljoen, waarvan EUR 121 miljoen (93%) is opgenomen.


- De **schuldgraad**⁸ van Montea bedraagt 51,03% 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 60% mag hebben.

Rekening houdend met de actuele schuldgraad heeft Montea momenteel een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 30 miljoen. Het management zal zich in de volgende maanden focussen op het aanwenden van deze investeringscapaciteit.

- De **netto activa waarde** per 30/09/2011 bedraagt EUR 20,92 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 22,73.

Rekening houdend met de netto activa waarde van EUR 20,92 noteert Montea met een premie van 18,16% ten opzichte van de beurskoers van 30/09/2011 (EUR 24,72). Rekening houdend met de netto activa waarde, exclusief IAS 39, noteert Montea met een premie van 8,75% ten opzichte van de voormelde beurskoers.

⁸ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2010
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	117.870	124.006	117.848
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126	5.634.126
Netto activa per aandeel (reële waarde)	20,92	22,01	20,92

4. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30/09/2011

➤ **Oplevering van het “built-to-suit” project met Coca-Cola (Heppignies – België)**

Het nieuwe distributiecentrum werd op 30 september 2011 opgeleverd, in lijn met de contractuele afspraken met Coca-Cola Entreprises Belgium.

➤ **Desinvestering van semi-industrieel gebouw in Moorsel (Aalst)**

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 20.000 m² in Moorsel (Aalst). De site werd voor een bedrag van EUR 2,8 miljoen verkocht aan Globalindus NV, een ontwikkelingsbedrijf in industrieel vastgoed. Het verkoopbedrag is gelijk aan de reële waarde van de site per 30/09/2011. De transactie werd begeleid door vastgoedmakelaar Turner & Dewaele.

5. 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.

6. FINANCIËLE KALENDER

13/02/2012: Jaarresultaten per 31 december 2011

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 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 30/09/2011 had de onderneming 481.266 m² op 33 locaties in portefeuille. 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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com