

Embargo tot 16/05/2012 – 08:00 AM

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE VAN 01/01/2012 TOT 31/03/2012

**Netto courant resultaat¹ van EUR 2,64 miljoen (EUR 0,47 per aandeel),
t.o.v. EUR 2,40 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar - een stijging van bijna 10%**

**Reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 243,47 miljoen
(t.o.v. EUR 246,99 miljoen op 31/12/2011, grotendeels als gevolg van
de verkoop van de site te Aartselaar)**

**Schuldgraad² van 50,1% op 31/03/2012
(Investeringscapaciteit van EUR 30 miljoen tot 55%)**

Bezettingsgraad³ van 94,1% op 31/03/2012

**Benoeming van 2 nieuwe bestuurders en herbenoeming van 4 bestuurders
als vertegenwoordigers van belangrijkste aandeelhouders**

Aalst, 16 mei 2012 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 januari 2012 t.e.m. 31 maart 2012.

1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN 2012

1.1 Positief netto courant resultaat (EUR 2,64 miljoen), een stijging van 9,9% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar

In het eerste kwartaal van 2012 behaalde Montea een netto courant resultaat van EUR 2,64 miljoen, een stijging van 9,9% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk bepaald door:

- de additionele inkomsten van de site in Heppignies (Coca-Cola) en de index-aanpassingen in België en Frankrijk die de daling van de inkomsten van de verkochte site (Aartselaar) en de leegstand op de site van Nijvel compenseren;
- de geringe stijging van het negatief netto financieel resultaat met EUR 0,17 miljoen als gevolg van de grotere schuldenlast;
- een éénmalige inkomst van EUR 0,2 miljoen i.v.m. een verzekeringszaak.

¹ Netto courant resultaat of operationeel resultaat: netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII, XIX en XXIII van de resultatenrekening).

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

³ De bezettingsgraad wordt voor de ganse portefeuille berekend op basis van de oppervlakten (m²). Bij deze berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de teller noch in de noemer, rekening gehouden met de m² bestemd voor herontwikkeling. Per 31/03/2012 bedraagt dit 21.607 m². Daarenboven werd geen rekening gehouden met het ontwikkelingspotentieel in de portefeuille (90.500 m²). Zo werd, bij de berekening van de bezettingsgraad rekening gehouden met een totale verhuurbare oppervlakte van 432.261 m².

1.2 Huuractiviteit

➤ 06 februari 2012 - Nieuwe huurder en bezettingsgraad van 100% voor de site Milmort (Luik)

Montea en Galler Chocolatiers NV hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor de huur van 5.219 m² opslagruimte en 959 m² kantoorruimte. Deze site is met deze transactie volledig verhuurd.


Het gebouw in Herstal-Milmort maakt, met een totale oppervlakte van 28.340 m², 10% uit van de totale portefeuille van Montea in België.

1.3 Desinvesteringsactiviteit

➤ 06 februari 2012 - Desinvestering van semi-industrieel gebouw te Aartselaar

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 7.015 m² in Aartselaar. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van EUR 2,67 miljoen.

2. WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 31/03/2012

 M O N T E A MORE THAN WAREHOUSES	Totaal 31/03/2012	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2011
		BE	FR	
Vastgoedportefeuille - Gebouwen				
Aantal sites	30	17	13	31
Oppervlakte opslag (m ²)	410.477 m ²	240.552 m ²	169.925 m ²	416.283 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	43.391 m ²	30.282 m ²	13.109 m ²	44.630 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	453.868 m ²	270.834 m ²	183.034 m ²	460.913 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	90.500 m ²	54.500 m ²	36.000 m ²	90.500 m ²
Reële waarde (EUR)	€ 243.467.000	€ 141.432.000	€ 102.035.000	€ 246.987.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 253.440.277	€ 145.719.386	€ 107.720.891	€ 256.623.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	€ 18.804.337	€ 10.046.455	€ 8.757.882	€ 20.167.157
Bruto rendement (%)	7,72%	7,10%	8,58%	8,17%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,22%	7,73%	8,89%	8,50%
Niet verhuurde delen (m ²)	25.687 m ²	17.717 m ²	7.970 m ²	15.985 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 1.200.828	€ 889.998	€ 310.830	€ 830.075
Bezettingsgraad (% van m ²)	94,1%	92,89%	95,65%	96,5%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	94,0%	91,86%	96,57%	96,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)				
Reële waarde (EUR)	€ 7.901.946	€ 7.901.946		€ 7.902.183

➤ **Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR 3,52 miljoen, -1,4%), grotendeels bepaald door de verkoop van de site te Aartselaar (EUR 2,54 miljoen)**

De totale **oppervlakte van de vastgoedportefeuille** bedraagt 453.868 m², verspreid over 17 sites in België en 13 sites in Frankrijk.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is met 1,4% (EUR 3,52 miljoen) gedaald door:

- de verkoop van de site te Aartselaar (EUR 2,54 miljoen) waarop een meerwaarde werd gerealiseerd van EUR 0,08 miljoen;
- de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 0,98 miljoen. Deze negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille is voornamelijk het resultaat van leegstandscorrecties op 2 sites in België.

➤ **Daling van de bezettingsgraad tot 94,1%, mede door de leegstand op de site te Nijvel**

Het **bruto rendement** op de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 8,22% op basis van een volledig verhuurde portefeuille ten opzichte van 8,50% op 31/12/2011.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 18,80 miljoen, een daling van 6,8% ten opzichte van 31/12/2011, grotendeels bepaald door:

- de verkoop van de site te Aartselaar;
- de leegstand op de site van Nijvel (14.034 m²);
- het vrijgekomen ontwikkelingspotentieel op de site van Vorst (11.512 m²).


De **bezettingsgraad** bedraagt 94,1%⁴. De daling ten opzichte van 31/12/2011 heeft voornamelijk te maken met de leegstand op de site van Nijvel, deels gecompenseerd door de verhuur van de overige m² op de site van Milmort aan de bestaande klant (zie punt 1.2 huuractiviteit).

Alle voorzienbare leegstand manifesteert zich in het eerste kwartaal van 2012. Zodoende bereikte de bezettingsgraad per 31/03/2012 het bodempercentage van 94,1%. Montea stelt alles in het werk om de bezettingsgraad terug boven de 95% te krijgen.

⁴ De bezettingsgraad wordt voor de ganse portefeuille berekend op basis van de oppervlakten (m²). Bij deze berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de teller noch in de noemer, rekening gehouden met de m² bestemd voor herontwikkeling. Per 31/03/2012 bedraagt dit 21.607 m². Daarenboven werd geen rekening gehouden met het ontwikkelingspotentieel in de portefeuille (90.500 m²). Zo werd, bij de berekening van de bezettingsgraad rekening gehouden met een totale verhuurbare oppervlakte van 432.261 m².

3. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN VOOR HET EERSTE KWARTAAL AFGESLOTEN OP 31/03/2012 (niet geauditeerd)

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening op 31/03/2012 (niet geauditeerd)

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/03/2012 3 maanden	31/03/2011 3 maanden
NETTO HUURRESULTAAT	4.772.511	4.603.446
VASTGOEDRESULTAAT	4.950.219	4.433.368
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-224.775	-221.392
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.725.443	4.211.976
Algemene kosten van de vennootschap	-670.335	-686.654
Andere operationele opbrengsten en kosten	27.487	143.370
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.082.595	3.668.692
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	79.270	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.346.130	-1.399.533
Ander portefeuilleresultaat	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	1.815.736	2.269.159
FINANCIËEL RESULTAAT	-2.473.203	1.878.833
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-657.467	4.147.991
BELASTINGEN	-19.197	-16.433
NETTO RESULTAAT	-676.665	4.131.559
NETTO COURANT RESULTAAT	2.641.074	2.402.325
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-0,12	0,73
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,47	0,43

3.2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening op 31/03/2012 (niet geauditeerd)

- **Netto huurresultaat bedraagt EUR 4,77 miljoen (stijging van 3,7% of EUR 0,17 miljoen) - Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille bedraagt EUR 4,08 miljoen (stijging van 11,3%)**

Het netto huurresultaat is met 3,7% (EUR 0,17 miljoen) gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en is voornamelijk het gevolg van:

- de index-aanpassingen in België en Frankrijk;
- de additionele inkomsten door de oplevering van de “built-to-suit” site te Heppignies voor Coca-Cola in het vierde kwartaal van 2011 (EUR 0,2 miljoen);
- de verminderde inkomsten door de verkoop van de site te Aartselaar;
- de verminderde inkomsten door de leegstand op de site van Nijvel (EUR 0,17 miljoen).

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 4,08 miljoen, (85,54%) op het einde van het eerste kwartaal van 2012, een stijging met 11,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

In het eerste kwartaal van 2012 werd een éénmalige opbrengst m.b.t. een verzekeringszaak in rekening gebracht van EUR 0,2 miljoen. Zonder rekening te houden met de éénmalige opbrengst bedraagt de operationele marge 81,44% t.o.v. 79,69% in dezelfde periode vorig jaar (zonder rekening te houden met een éénmalige opbrengst in het eerste kwartaal van 2011 voor een bedrag van EUR 0,13 miljoen inzake herziening van de aftrekbaarheid van de BTW).

Montea werkt eraan om de operationele marge te laten stijgen naar 85%. Dit zal mogelijk gemaakt worden door de groei die Montea in 2012 zal realiseren, zonder significante verhoging van de kostenbasis.

➤ **Negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (bij constante samenstelling) met EUR 2,35 miljoen**

Tijdens het eerste kwartaal van 2012 werd een negatieve variatie opgetekend in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 2,35 miljoen, grotendeels bepaald door de leegstandscorrectie op 2 sites in België.

➤ **Netto financieel resultaat (EUR -2,47 miljoen) werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (IAS 39)**

Het financieel resultaat EUR (-2,47 miljoen) werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 1,05 miljoen) als gevolg van de verder dalende intrestvoeten.

Zonder rekening te houden met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, is het netto negatief financieel resultaat (EUR -1,42 miljoen) gestegen met EUR 0,17 miljoen (+13,4%). Deze negatieve evolutie heeft voornamelijk te maken met de hogere schuldpositie ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 130,81 miljoen per 31/03/2012 t.o.v. EUR 117,80 miljoen per 31/03/2011).

De gemiddelde financiële kost bedraagt 4,34%⁵ t.o.v. 4,24% per 31/03/2011).

Montea opteert voor een goede huisvaderpolitiek en zodoende werd de totale bankschuld op 31 maart 2012 voor 86,3% ingedeekt aan een vaste rentevoet met indekkingsinstrumenten van het type IRS.


➤ **Stijging van het netto courant resultaat per aandeel (EUR 0,47/aandeel ten opzichte van EUR 0,43/aandeel voor dezelfde periode vorig jaar)**

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

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 0,41 miljoen, voornamelijk door de éénmalige inkomst m.b.t. de verzekeringszaak, de additionele inkomsten van de site in Heppignies (Coca-Cola) die de daling van de inkomsten van de verkochte site en de leegstand van Nijvel compenseren;
- de stijging van het negatief netto financieel resultaat met EUR 0,17 miljoen als gevolg van de grotere schuldenlast.

⁵ Deze financiële kost is een gemiddelde over de het eerste kwartaal, 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 schuldenlast voor het eerste kwartaal van 2012.

3.3. Geconsolideerde balans op 31/03/2012 (niet geauditeerd)

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/03/2012 Conso	31/12/2011 Conso
VASTE ACTIVA	252.549.214	253.630.935
VLOTTENDE ACTIVA	15.829.214	15.850.598
TOTAAL ACTIVA	268.378.428	269.481.533
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	116.298.677	117.000.632
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	116.194.377	116.896.333
Minderheidsbelangen	104.300	104.299
VERPLICHTINGEN	152.079.751	152.480.901
Langlopende verplichtingen	116.693.724	116.055.455
Kortlopende verplichtingen	35.386.027	36.425.446
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	268.378.428	269.481.533

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31/03/2012 (niet geauditeerd)

- Op 31 maart 2012 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 268,38 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (EUR 244,14 miljoen⁶ van het totaal), andere materiële vaste activa (EUR 8,06 miljoen voornamelijk bestaande uit te reële waarde van de zonnepanelen) en vlottende activa (EUR 15,83 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 116,30 miljoen en een totale schuld van EUR 152,08 miljoen.

De financiële schuld bestaat uit:

- EUR 8,03 miljoen aan leasingschulden voor drie sites;
- een totale bankschuld van EUR 122,50 miljoen;
- de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van EUR 12,35;
- EUR 9,20 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.

Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij vier Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 125 miljoen, waarvan EUR 122,50 miljoen (98,0%) is opgenomen. Gedurende het jaar 2012 zal EUR 25 miljoen aan kredietlijnen vervallen.

Momenteel is Montea bezig met de herfinancieringsoefening van de te vervallen kredietlijnen in 2012, bovenop de financieringsoefening voor de verdere groei van Montea. De huidige financieringskost op haar kredietlijnen bedraagt 4,24% (marge van de banken inbegrepen). Rekening houdend met de marktomstandigheden, de diversificatie van de financiële instellingen en looptijd, zal Montea alles in het werk stellen om haar financieringskost onder de 4,5% te behouden.

⁶ Het verschil met de reële waarde van EUR 243,67 miljoen (zie punt 2.) is de waarde van de kantoren die Montea bezet en die volgens het nieuwe vastgoedbevakbesluit in de balans onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" wordt vermeld.

- De **schuldgraad**⁷ van Montea bedraagt 50,13% 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 deze schuldgraad en bij constante samenstelling van alle andere parameters heeft Montea nog een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 30 miljoen om tot een schuldgraad van 55% te groeien.
- De **netto activa waarde** per 31/03/2012 bedraagt EUR 20,62 per aandeel. Wanneer geen rekening wordt gehouden met het saldo van de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 22,82. Zodoende noteert Montea met een premie van 10,6% (zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten) ten opzichte van de beurskoers van 31/03/2012 (EUR 25,24).

3. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30/03/2012

➤ 01 mei 2012 - Nieuwe huurder voor de site Erembodegem (Aalst)

Montea en Cegelec Fire Solutions hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar) voor de huur van 400 m² kantoorruimte. Cegelec Fire Solutions is gespecialiseerd inzake de installatie en het onderhoud van sprinklersystemen en maakt deel uit van de Groep VINCI Energies één van de 4 divisies van VINCI en is een belangrijke speler op de Europese markt. VINCI Energies België biedt zijn klanten sterke oplossingen in volgende markten: gebouwen, infrastructuur, industrie, service sector en telecommunicatie.

➤ 15 mei 2012 – Benoeming van 2 nieuwe bestuurders en herbenoeming van 4 bestuurders als vertegenwoordigers van belangrijke aandeelhouders

Op de algemene vergadering van 15 mei 2012, werden 2 nieuwe bestuurders benoemd voor een looptijd van 3 jaar en werden 4 bestuurders herbenoemd (tot de algemene vergadering van 2015)⁸.

- De heer Jean-Marc Mayeur, Chief Investment Officer, vertegenwoordigt de aandeelhouder Federale Verzekering (10,30%);
- De heer Dirk Vanderschrick, Head of Treasury & Financial Markets, vertegenwoordigt de aandeelhouder Belfius Insurance Belgium NV (10,01%).
- BVBA DDP Management met als vaste vertegenwoordiger de heer Dirk De Pauw en BVBA PSN Management, met als vaste vertegenwoordiger de heer Peter Snoeck, vertegenwoordigen de aandeelhouder Familie De Pauw (25,32%);
- BVBA André Bosmans Management met als vaste vertegenwoordiger de heer André Bosmans en BVBA Stratefin Management, met als vaste vertegenwoordiger de heer Christian Terlinden, vertegenwoordigen de aandeelhouder Banimmo (14,80%);

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

⁸ Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het FSMA.

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 vrijgekomen oppervlakte op de site van Nijvel 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 de laatste kapitaalverhoging en de daaruit volgende lage schuldgraad bestudeert Montea momenteel verschillende dossiers;
- groei van het operationeel resultaat door het opstarten van projecten op de nog bestaande ontwikkelingsgrond (Vorst, Puurs, etc...).

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 is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen. Montea biedt flexibele en innoverende vastgoedoplossingen aan haar huurders. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/03/2012 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 453.868 m², verspreid over 30 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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com