

# SPACE FOR GROWTH



TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN 01/01/2013 TOT 31/03/2013

EMBARGO TOT 16/05/2013 – 08u45

- ➔ **NETTO COURANT RESULTAAT EUR 3,33 MILJOEN (EUR 0,52 PER AANDEEL), EEN GROEI VAN 7,6% T.O.V. DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR**
  - **HUROPBRENGSTEN STIJGEN MET 4,4% TOT EUR 5,62 MILJOEN**
  - **OPERATIONELE MARGE STIJGT NAAR 83,9%**
  - **FINANCIËLE KOST DAALT NAAR 3,6%**
  
- ➔ **AFSLUITING VAN 2 BELANGRIJKE HUUROVEREENKOMSTEN IN BELGIË EN FRANKRIJK**
  - **100% BEZETTINGSGRAAD IN FRANKRIJK DOOR NIEUWE LANGE-TERMIJN HUUROVEREENKOMST IN SAVIGNY-LE-TEMPLE**
  - **NIEUWE LANGE-TERMIJN HUUROVEREENKOMST MET GEODIS VOOR 11.140 m<sup>2</sup> OP BRUCARGO, ZAVENTEM**
  
- ➔ **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT EUR 291,5 MILJOEN**
  - **BEZETTINGSGRAAD VAN 96,0%**
  - **GEMIDDELDE DUURTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT HUN EERSTE BREAK VAN 5,5 JAAR**
  
- ➔ **SCHULDGRAAD BEDRAAGT 50,8%**
  - **MOGELIJKE INVESTERINGS-CAPACITEIT VAN EUR 30 MILJOEN TOT EEN SCHULDGRAAD VAN 55%**

## Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 3,33 miljoen (EUR 0,52 per aandeel), een stijging van 7,6% in vergelijking met EUR 2,64 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (EUR 0,47 per aandeel).

De stijging van 7,6% is voornamelijk het gevolg van de verhoging van het vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met 4,4%, terwijl het financieel resultaat daalde met 0,9%.

De operationele marge steeg tot 83,9% t.o.v. 81,4%<sup>1</sup> voor dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde schuldenlast steeg met meer dan 30% (EUR 35,6 miljoen), het financiële resultaat daalde door de verlaging van de financiële kost tot 3,6% tijdens het eerste kwartaal van 2013.

- Montea is overgegaan tot het afsluiten van 2 belangrijke huurovereenkomsten. Enerzijds betreft een lange-termijn huurovereenkomst voor 12 jaar en 8 maanden voor de laatst beschikbare opslagruimte van 8.850 m<sup>2</sup> op de site in Savigny-le-Temple met Le Piston Francais. Anderzijds hebben Montea en Geodis een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste duurtijd van 9 jaar op de site in Zaventem, Brucargo.

Deze contracten hebben een jaarlijkse huuropbrengst van 680.000 euro.

- De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 291,5 miljoen. Tijdens het eerste kwartaal is de reële waarde van de vastgoedportefeuille nagenoeg niet gewijzigd.

De bezettingsgraad bedraagt 96,0%<sup>2</sup> en blijft zo boven het streefdoel van 95%. Daarenboven bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten (tot hun eerste break) 5,5 jaar. Montea streeft ernaar om de kaap van 6 jaar te behalen.

- De schuldgraad bedraagt 50,8%. Montea heeft nog een mogelijke investeringscapaciteit van EUR 30 miljoen, volledig gefinancierd met schuld, om een schuldgraad van 55% te bereiken.
- Voor het boekjaar 2013 verwacht Montea een verdere stijging van het netto courant resultaat per aandeel met 5% tot EUR 2,10 per aandeel.

---


1 De operationele marge voor het eerste kwartaal van 2012 bedroeg 85,6% maar werd geïmpacteerd door éénmalige opbrengsten. Zonder deze éénmalige opbrengsten bedroeg de operationele marge 81,4%. Zie ook punt 3.2.

2 Deze bezettingsgraad houdt reeds rekening met de verhuring van de 7.446 m<sup>2</sup> op de site van Savigny-le-Temple (zie hoofdstuk 4 voor meer informatie).

## **Inhoudsopgave**

1. **Kerncijfers**
2. **Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/03/2013**
3. **Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten per 31/03/2013**
4. **Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**
5. **Vooruitzichten**
6. **Financiële kalender**

## 1. Kerncijfers

		BE	FR	31/03/2013 3 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/03/2012 3 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>						
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>						
Aantal sites		17	15	32	32	31
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>						
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	262.667	203.375	466.042	466.042	410.477
Kantoren	M <sup>2</sup>	33.434	15.291	48.725	48.725	43.391
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>296.101</b>	<b>218.666</b>	<b>514.767</b>	<b>514.767</b>	<b>453.868</b>
Ontwikkelingspotentieel	M <sup>2</sup>	54.500	36.000	90.500	90.500	90.500
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>						
Reële waarde (1)	K€	165.276	118.520	283.796	283.678	243.467
Investeringswaarde (2)	K€	169.978	125.442	295.420	295.039	253.439
<b>Bezettingsgraad</b>						
Bezettingsgraad (3)	%	92,77%	100,00%	96,00%	96,27%	91,10%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>						
Reële waarde (1)	K€	7.732	0	7.732	7.777	7.902
<b>Geconsolideerde resultaten</b>						
<b>Netto courant resultaat</b>						
Netto huurresultaat	K€			5.617	19.927	4.773
Operationeel resultaat (4)	K€			4.711	16.756	4.083
Operationele marge (5)	%			83,87%	84,08%	85,54%
Financieel resultaat	K€			-1.376	-5.469	-1.422
<b>Netto courant resultaat (6)</b>	<b>K€</b>			<b>3.329</b>	<b>11.248</b>	<b>2.641</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (12)				6.448.274	5.634.126	5.634.126
<b>Netto courant resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>			<b>0,52</b>	<b>2,00</b>	<b>0,47</b>
<b>Niet courant resultaat</b>						
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€			-191	-6.330	-2.267
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€			1.291	-8.023	-1.051
<b>Netto resultaat</b>	<b>K€</b>			<b>4.429</b>	<b>-3.106</b>	<b>-677</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				6.448.274	5.634.126	5.634.126
<b>Netto resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>			<b>0,69</b>	<b>-0,55</b>	<b>-0,12</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>						
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€			128.048	123.663	116.194
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			157.852	157.836	134.533
Balanstotaal	K€			310.705	307.498	268.378
Schuldratio (9)	%			50,80%	51,33%	50,13%
Net Actief / aandeel	€			19,86	19,18	20,62
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€			22,65	22,17	22,82
Beurskoers (10)	€			30,80	28,40	25,70
Premie / (discount)	%			35,95%	28,07%	12,64%

(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. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/03/2013

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van bedraagt EUR 291,28 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 283,80 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,73 miljoen)

	Totaal 31/03/2013	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2012	Totaal 31/03/2012
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>					
Aantal sites	32	17	15	32	30
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	466.042	262.667	203.375	466.042	410.477
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	48.725	33.434	15.291	48.725	43.391
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	514.767	296.101	218.666	514.767	453.868
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	90.500	54.500	36.000	90.500	90.500
Reële waarde (EUR)	283.796.000	165.276.000	118.520.000	283.678.000	243.467.000
Investeringswaarde (EUR)	295.419.780	169.977.511	125.442.269	295.039.331	253.440.277
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	22.419.989	12.018.281	10.401.708	22.641.245	18.804.337
Bruto rendement (%)	7,90%	7,27%	8,78%	7,98%	7,72%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,28%	7,76%	9,02%	8,25%	8,22%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	26.993	19.547	7.446	18.260	25.687
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	1.091.939	801.545	290.394	772.425	1.200.828
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>	96,00%	92,77%	100,00%	96,27%	94,1%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	95,36%	93,75%	97,28%	96,71%	94,00%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)</b>					
Reële waarde (EUR)	7.731.960	7.731.960	0	7.777.132	7.901.946


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

- ✓ Tijdens het eerste kwartaal van 2013 werden geen investeringen, noch desinvesteringen gedaan.
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 514.767 m<sup>2</sup>, verspreid over 17 sites in België en 15 sites in Frankrijk.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 90.500 m<sup>2</sup> aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling** (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen en desinvesteringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens het eerste kwartaal van 2013 met EUR 118K gestegen.
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,28% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,25% op 31/12/2012.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 22,42 miljoen, een daling van 1% ten opzichte van 31/12/2012, voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand op de site van Savigny-le-Temple op datum van 31 maart 2013. Zoals reeds eerder aangehaald werd een huurcontract afgesloten voor een vaste periode van 12 jaar en 8 maanden met Le Piston Français.
- ✓ De **bezettingsgraad** bedraagt 96,0%<sup>3</sup>. De grootste leegstand bevindt zich op de site van Nijvel (14.034 m<sup>2</sup>) en Mechelen (5.463 m<sup>2</sup>) in België.

<sup>3</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. Deze bezettingsgraad houdt reeds rekening met de verhuring van de 7.446 m<sup>2</sup> op de site van Savigny-le-Temple (zie hoofdstuk 4 voor meer informatie).

**3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2013**

**3.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2013**

 <b>VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR)</b> Analytisch	<b>31/03/2013</b> 3 maanden	<b>31/03/2012</b> 3 maanden
<b>COURANT RESULTAAT</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	5.617	4.773
VASTGOEDRESULTAAT	5.686	4.951
% t.o.v netto huurresultaat	101,2%	103,7%
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-196</b>	<b>-225</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5.490</b>	<b>4.725</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-792	-670
Andere operationele opbrengsten en kosten	12	27
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>4.711</b>	<b>4.083</b>
% t.o.v netto huurresultaat	83,87%	85,6%
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-1.376</b>	<b>-1.423</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>3.335</b>	<b>-657</b>
Belastingen	-6	-19
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>3.329</b>	<b>2.641</b>
<i>per aandeel</i>	<b>0,52</b>	<b>0,47</b>
<b>NIET COURANT RESULTAAT</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	79
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-191	-2.346
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>-191</b>	<b>-2.267</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.291	-1.051
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>1.291</b>	<b>-1.051</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>4.429</b>	<b>-677</b>
<i>per aandeel</i>	<b>0,69</b>	<b>-0,12</b>

### 3.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2013

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 5,62 miljoen (+7,4%) – Stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (+4,3%) – Operationele marge van 83,9%**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 5,62 miljoen, een stijging van 4,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2012 (EUR 4,77 miljoen). Deze toename van EUR 0,84 miljoen is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de huuropbrengsten aangaande de 3 investeringen tijdens het jaar 2012 zijnde:

- Arras (Unéal Champs Libre) : huurinkomsten vanaf 1/7/2012;
- Saint-Martin-de Crau – Marseille (Office Depot): huurinkomsten vanaf 27/09/2012;
- Brucargo – Zaventem (DHL Global Forwarding): huurinkomsten vanaf 01/01/2013.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** (operationele marge) stijgt van EUR 4,08 miljoen vorig jaar tot EUR 4,71 op 31/03/2013. Deze stijging van 4,3% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 0,63 miljoen is voornamelijk het gevolg van:

- de toename van het netto huurresultaat met EUR 0,84 miljoen (zie boven);
- een geringe verhoging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met EUR 0,21 miljoen.

De **exploitatie- of operationele marge**<sup>4</sup> bedraagt 83,9% ten opzichte van 85,6% tijdens dezelfde periode vorig jaar. In het eerste kwartaal van vorig jaar werd een éénmalige opbrengst van EUR 0,2 miljoen in rekening gebracht m.b.t. een verzekeringszaak. Zonder rekening te houden met deze éénmalige opbrengst bedraagt de operationele marge 81,4% in het eerste kwartaal van 2012.

De gedane investeringen in de structuur van Montea tijdens het jaar 2011 en 2012 (versterking van het team in België en de opzet van de operationele structuur in Frankrijk) beginnen nu hun vruchten af te werpen. Zodoende is Montea op weg om in 2013 haar vooropgestelde operationele marge van >85% te behalen.

- **Financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -1,38 miljoen, een daling van 0,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de lagere financiële kost, niettegenstaande de hogere financiële schuld**

Het **financieel resultaat** per 31/03/2013 bedraagt EUR -1,38 miljoen, een daling van 0,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -1,43 miljoen). De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 35,6 miljoen. Daarentegen daalde de gemiddelde financiële kost (in %) tijdens het eerste kwartaal van 4,2% naar 3,6%<sup>5</sup>. Als gevolg van het feit dat de lagere financiële kost de hogere schuldenlast compenseerde, daalde de totale financiële lasten met EUR 0,06 miljoen.

<sup>4</sup> Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

<sup>5</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.

De daling van de financiële kost (in %) is het gevolg van:

- de daling van de korte termijn interestvoeten waardoor de niet-ingedekte financiële schuld genoot van lagere EURIBOR-tarieven;
- de herstructurering van de indekkingsstrategie die Montea doorvoerde in het tweede kwartaal van 2012, waarbij bestaande IRS-contracten werden omgezet in nieuwe IRS-contracten met een lagere vaste financiële kost.

✓ **Positief niet-kasresultaat van EUR 1,10 miljoen, hoofdzakelijk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten (EUR 1,29 miljoen)**

Het **niet-kasresultaat** bedraagt EUR 1,10 miljoen op 31/03/2013, voornamelijk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten.

➤ **Netto resultaat bedraagt EUR 4,43 miljoen en werd, naast het netto courant resultaat van EUR 3,33 miljoen, sterk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten**


Het **netto resultaat** op 31/03/2013 bedraagt EUR 4,43 miljoen (EUR 0,69 per aandeel) ten opzichte van EUR -0,68 miljoen voor dezelfde periode in 2012. De variantie in het netto resultaat werd sterk bepaald door de niet kasresultaten (vorig jaar werd in het eerste kwartaal een negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille opgetekend van EUR -2,35 miljoen. Daarbovenop werd in dit eerste kwartaal van 2013 een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten opgetekend. Deze laatste negatieve en positieve variaties zijn geen kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.

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

Het **netto courant resultaat** op 31/03/2013 bedraagt EUR 3,33 miljoen, wat een verhoging is van 7,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Montea bevestigt haar ambitie om een netto courant resultaat van EUR 2,10 te behalen, een stijging van 5% t.o.v. vorig jaar.

**3.3. Verkorte geconsolideerde balans op 31/03/2013**

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	<b>31/03/2013</b> Conso	<b>31/12/2012</b> Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>290.212.151</b>	<b>290.229.600</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>20.492.584</b>	<b>17.268.629</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>310.704.734</b>	<b>307.498.229</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>128.146.580</b>	<b>123.763.016</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	<b>128.047.535</b>	<b>123.663.108</b>
Minderheidsbelangen	<b>99.045</b>	<b>99.908</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>182.558.154</b>	<b>183.735.212</b>
Langlopende verplichtingen	<b>140.058.081</b>	<b>141.897.714</b>
Kortlopende verplichtingen	<b>42.500.073</b>	<b>41.837.498</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>310.704.734</b>	<b>307.498.229</b>



### 3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31/03/2013

- Op 31/03/2013 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 310,71 miljoen), voornamelijk uit beleggingsvastgoed (91,3% van het totaal) en zonnepanelen (2,5% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (6,2% 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 128,15 miljoen en totale verplichtingen van EUR 182,56 miljoen.

De totale verplichtingen van EUR 182,56 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 146,50 miljoen (80,3%);
  - nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 6,42 miljoen (3,5%);
  - de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 18,04 miljoen (9,9%);
  - een totaal bedrag van EUR 11,60 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.
- ↳ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 165 miljoen, waarvan EUR 146,50 miljoen is opgenomen (88,8%). Tijdens het jaar 2013 en 2014 vervalt respectievelijk EUR 30 miljoen en EUR 26,67 miljoen aan kredietlijnen.
  - ↳ Montea heeft nog een totaal van EUR 6,42 miljoen aan leasingschulden.
- De **schuldgraad**<sup>6</sup> bedraagt 50,8%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2012 (51,33%) is voornamelijk toe te schrijven aan het netto courant resultaat van het eerste trimester.
  - ↳ 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 31/3/2013 bedraagt EUR 19,86 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 22,17 per aandeel.

Wanneer rekening wordt gehouden met een beurskoers van EUR 30,80 op 31/03/2013, bedraagt de premie 35,95% t.o.v. de netto activawaarde, gecorrigeerd met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

<sup>6</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

#### 4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

##### ➤ 100% bezettingsgraad in Frankrijk door nieuwe lange-termijn huurovereenkomst met Le Piston Français in Savigny-le-Temple

Montea en LPF (Le Piston Français) hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste duurtijd van 12 jaar en 8 maanden voor de laatst beschikbare opslagruimte van 8.850 m<sup>2</sup> op de site in Savigny-le-Temple. LPF is historisch gevestigd in deze regio maar was op zoek naar een gebouw dat voldoet aan de huidige kwaliteitsnormen. De site in Savigny-le-Temple heeft een "1510" classificatie en heeft bovendien een toplicging ten zuiden van Parijs, in de nabijheid van de A5 Parijs/Lyon.

De groep LPF (Le Piston Français) startte in 1947 haar activiteiten op het gebied van fijnmechanica en groeide uit tot een referentiespeler voor de luchtvaartsector. CBRE was raadgever bij de onderhandelingen.

##### ➤ Nieuwe lange-termijn huurovereenkomst met Geodis in Zaventem, Brucargo

In het kader van de verwerving van het nieuwe distributiecentrum van DHL Global Forwarding op Brucargo in december 2012, sloot Montea eveneens een akkoord met DHL tot aankoop van het gebouw 765 op Brucargo. Het gebouw omvat 4.900 m<sup>2</sup> opslagruimte en 1.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Montea zal – onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden – eigenaar worden van het gebouw tegen juli 2013.

Intussen heeft Montea reeds een huurovereenkomst voor het gebouw afgesloten met Geodis voor een duurtijd van 9 jaar. De groep Geodis behoort wereldwijd tot de top tien van logistieke dienstverleners op vlak van distributie, logistiek, weg-, lucht- en zeevracht, groepagevervoer, expressservice, freight forwarding en reverse logistics. De onderhandelingen met Geodis, dat reeds jarenlang zijn kantoren had op Brucargo, werden begeleid door CBRE Antwerpen.

#### 5. Vooruitzichten

##### • Investeringspipeline

Montea heeft de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline. Voor de verdere financiering van deze projecten bekijkt Montea diverse financieringsmogelijkheden, waaronder de verhoging van de schuldgraad. Om te komen tot een schuldgraad van 55% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 30 miljoen.

##### • Bezettingsgraad

De bezettingsgraad bedraagt 96,0%. Het blijft de ambitie om het jaar 2013 af te sluiten met een bezettingsgraad boven de 95%.

##### • Duurtijd van de contracten

De gemiddelde duurtijd van de contracten bedraagt 5,5 jaar. Montea streeft ernaar om de gemiddelde duurtijd van haar contracten te verhogen tot 6 jaar.

- Operationele marge

Doorheen de laatste kwartalen, en zonder rekening te houden met de impact van éénmalige zaken, is de operationele marge gestegen tot boven de 83%. Het blijft de ambitie om dit jaar een operationele marge van 85% te bereiken.

- Financiële kost

De financiële kost blijft de belangrijkste kost voor Montea. Momenteel bedraagt de gemiddelde financiële kost 3,6%. Montea streeft ernaar om de financiële kost onder de 4% te houden.

- Netto courant resultaat

Rekening houdend met eventuele bijkomende investeringen en huuractiviteit, streeft Montea om het netto courant resultaat per aandeel in 2013 met 5% te verhogen om zo te komen tot een netto courant resultaat van EUR 2,10 per aandeel.

## 6. Financiële kalender

- 16/05/2013 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2013
- 21/05/2013 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 22/08/2013 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2013
- 07/11/2013 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2013

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 België 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 31/03/2013 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 514.767 m<sup>2</sup>, verspreid over 32 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

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