

SPACE FOR GROWTH



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN 01/01/2013 TOT 30/06/2013

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

EMBARGO TOT 22/08/2013 – 08u45

- **NETTO COURANT RESULTAAT BEDRAAGT EUR 6,71 MILJOEN (EUR 1,02 PER AANDEEL)**
 - GROEI VAN 21,9% T.O.V. ZELFDE PERIODE VORIG JAAR
 - OP KOERS OM EEN NETTO COURANT RESULTAAT TE BEHALEN VAN EUR 13,2 MILJOEN (+17%)

- **OPERATIONELE MARGE VAN 83,6%**

- **BEZETTINGSGRAAD BEDRAAGT 96,6%**

- **GEMIDDELDE LOOPTIJD HUURCONTRACTEN BEDRAAGT 5,1 JAAR**

- **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIT NAAR EUR 305 MILJOEN**
 - VERWERVING VAN DE AANDELEN VAN 2 VENNOOTSCHAPPEN MET EEN REËLE WAARDE AAN VASTGOED VAN EUR 16,8 MILJOEN

- **SCHULDGRAAD VAN 53,2%**

Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 6,71 miljoen (EUR 1,02 per aandeel), een stijging van 21,9% (+EUR 1,21 miljoen) in vergelijking met EUR 5,51 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (EUR 0,98 per aandeel)¹

De stijging van 21,9% is het gevolg van de verhoging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met 18,7% (+ EUR 1,50 miljoen), terwijl de netto financiële last slechts steeg met 11,9% (+EUR 0,30 miljoen).

De operationele marge steeg tot 83,6% t.o.v. 81,4%² voor dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde schuldenlast steeg met 18,6% (EUR 22,9 miljoen), terwijl het financiële resultaat slechts steeg met 11,9%. Hierdoor verlaagde de gemiddelde financiële kost tijdens het eerste semester 2013 tot 3,68%.

- Montea is overgegaan tot het afsluiten van 2 belangrijke huurovereenkomsten. In Frankrijk ondertekenden Montea en Le Piston Français een lange-termijn huurovereenkomst voor 12 jaar en 8 maanden voor de laatst beschikbare opslagruimte van 8.850 m² op de site in Savigny-le-Temple. In België werd met Geodis een huurovereenkomst getekend voor een looptijd van 9 jaar op de site in Zaventem, Brucargo.

Deze contracten genereren een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 647K.

- De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 305,3 miljoen. Tijdens het eerste semester van 2013 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille gestegen met EUR 13,7 miljoen, voornamelijk door de verwerving van de aandelen van 2 vennootschappen (waartoe het nieuw ontwikkelde distributiecentrum voor DSV Solutions en het nieuw ontwikkelde platform op Brucargo voor St. Jude Medical behoort) met een reële waarde aan vastgoed van EUR 16,8 miljoen en de verkoop van de site in Laken.

De bezettingsgraad bedraagt 96,6%³ en blijft zo boven het streefdoel van 95%. De gemiddelde looptijd van de contracten bedraagt 5,1 jaar (tot hun eerste break). Montea streeft ernaar om de kaap van 6 jaar te behalen.

- Mede door investeringen in het eerste semester van 2013, die met schuld werden gefinancierd, verhoogde de schuldgraad naar 53,2%.
- Voor het boekjaar 2013 verwacht Montea een verdere stijging van het netto courant resultaat met ongeveer 17% tot EUR 13,2 miljoen. Doordat het aantal aandelen, deelgerechtigd in het resultaat, stijgt met ongeveer 17%, verwacht Montea voor het jaar 2013 een resultaat te behalen van EUR 2,00 per aandeel.

¹ Rekening houdend met het feit dat het aantal aandelen, deelgerechtigd in het kapitaal, stijgt van 5.634.125 naar 6.587.896 (+17%), stijgt het netto courant resultaat per aandeel met 4% (EUR 1,02 per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2013, ten opzichte van EUR 0,98 per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2012).

² De operationele marge voor het eerste semester van 2012 bedroeg 84,2% maar werd beïnvloed door éénmalige opbrengsten. Zonder deze éénmalige opbrengsten bedroeg de operationele marge 81,4%.

³ Deze bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m². Hier werd in de teller en de noemer geen rekening gehouden met de m² in ontwikkeling.

Inhoudsopgave

1. Tussentijds beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Evolutie, gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2013 in België en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2013
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2013
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Gebeurtenissen na 30/06/2013
- 1.7. Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding
- 1.8. Transacties met verbonden partijen
- 1.9. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten
- 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen (artikel 88, wet van 3 augustus 2012)
- 1.11. Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

2. Toekomstgerichte verklaringen

3. Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007


4. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2013
2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2013
3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2013
7. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2013
8. Verslag van de commissaris

1. Tussentijds beheersverslag

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	30/06/2013 6 maanden	31/12/2012 12 maanden	30/06/2012 6 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen						
Aantal sites		18	15	33	32	31
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	288.469	203.375	491.844	466.042	424.909
Kantoren	M ²	36.040	15.291	51.331	48.725	44.147
Totale oppervlakte	M²	324.509	218.666	543.175	514.767	469.056
Ontwikkelingspotentieel	M ²	54.500	36.000	90.500	90.500	90.500
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (1)	KE	179.752	117.890	297.642	283.678	250.284
Investeringswaarde (2)	KE	184.604	125.092	309.696	295.039	260.319
Bezettingsgraad						
Bezettingsgraad (3)	%	94,11%	100,00%	96,60%	96,27%	95,52%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde (1)	KE	7.687	0	7.687	7.777	7.867
Geconsolideerde resultaten						
Netto courant resultaat						
Netto huurresultaat	KE			11.377	19.927	9.510
Operationeel resultaat (4)	KE			9.510	16.756	8.011
Operationele marge (5)	%			83,59%	84,08%	84,24%
Financieel resultaat	KE			-2.776	-5.469	-2.480
Netto courant resultaat (6)	KE			6.712	11.248	5.506
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (12)				6.587.896	5.634.126	5.634.126
Netto courant resultaat / aandeel	€			1,02	2,00	0,98
Niet courant resultaat						
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	KE			-1.095	-6.330	-4.271
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	KE			4.614	-8.023	-3.197
Netto resultaat	KE			10.231	-3.106	-1.962
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				6.587.896	5.634.126	5.634.126
Netto resultaat / aandeel	€			1,55	-0,55	-0,35
Geconsolideerde balans						
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	KE			126.780	123.663	104.478
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	KE			169.360	157.836	145.269
Balans totaal	KE			318.214	307.498	279.575
Schuldratio (9)	%			53,22%	51,33%	51,96%
Net Actief / aandeel	€			19,24	19,18	18,54
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€			21,48	22,17	21,12
Beurskoers (10)	€			29,21	28,40	26,02
Premie / (discount)	%			36,00%	28,07%	23,22%

Boekhoudkundige waarde volgens de IAS / IFRS regels.

- (1) De reële waarde is de waarde van de portefeuille zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexpert.
- (2) De investeringswaarde is de waarde van de portefeuille zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperts en waarvan de transactiekosten niet zijn afgetrokken.
- (3) De ratio is berekend in functie van de leegstaande oppervlaktes.
- (4) Operationeel resultaat voor het resultaat van de portefeuille.
- (5) Operationeel resultaat voor het resultaat van de portefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.
- (6) Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (codes XVI, XVII, XVIII, en XIX van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).
- (7) Codes XVI, XVII, XVIII en XIX van de resultatenrekening.
- (8) Codes XXIII van de resultatenrekening.
- (9) Volgens Art. 55 van het KB van 7 december 2010.
- (10) Op het einde van de periode.

1.2 Evolutie, gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2013 in België en Frankrijk

1.2.1 Netto courant resultaat⁴ bedraagt EUR 6,71 miljoen (EUR 1,02 per aandeel), een groei van 21,9% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Montea is op koers om een netto courant resultaat per aandeel van EUR 2,00 te behalen

Het netto courant resultaat bedraagt EUR 6,71 miljoen (EUR 1,02 per aandeel) tijdens het eerste semester 2013, een groei van 21,9% (+EUR 1,20 miljoen) ten opzichte van EUR 5,51 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 0,98 per aandeel).

Deze groei met EUR 1,20 miljoen is het gevolg van:

- de stijging van het vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met EUR 1,50 miljoen, bepaald door:
 - de stijging van het netto huurresultaat met EUR 1,87 miljoen, voornamelijk door de huurinkomsten van nieuwe investeringen in het tweede semester van vorig jaar (St-Laurent-Blangy en St-Martin-de-Crau in Frankrijk / DHL Brucargo in België) en in het eerste semester van 2013 (St-Jude-Medical Brucargo in België)
 - de stijging van de vastgoedkosten, algemene kosten van de vennootschap en andere operationele kosten en opbrengsten met EUR 0,36 miljoen, grotendeels bepaald door de versterking van het operationele en commerciële team;
- een stijging van de netto financiële last met EUR 0,30 miljoen door de grotere leningslast.

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van EUR 6,71 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en rekening houdend met een inschatting omtrent de mogelijke verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de bestaande leegstand, is Montea op koers om een netto courant resultaat te behalen van ongeveer EUR 13,2 miljoen (+17%) of EUR 2,00 per aandeel (rekening houdend met het feit dat het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat stijgt met ongeveer 17%).

1.2.2 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2013

➤ 07 mei 2013 – 100% bezettingsgraad in Frankrijk door nieuwe lange-termijn huurovereenkomst met Le Piston Français in Savigny-le-Temple⁵

Montea en LPF (Le Piston Français) hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste looptijd van 12 jaar en 8 maanden voor de laatst beschikbare opslagruimte van 8.850 m² 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 topligging 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.

⁴ Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIX van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/05/2013 of www.montea.com.

➤ **07 mei 2013 – Nieuwe huurovereenkomst met Geodis in Zaventem, Brucargo⁶**

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 m² opslagruimte en 1.400 m² kantoorruimte.

Montea heeft een huurovereenkomst voor het gebouw afgesloten met Geodis voor een looptijd 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.

➤ **01 juni 2013 – Nieuwe huurovereenkomst met TNT Innight NV in Mechelen**

Montea en TNT Innight NV hebben een huurovereenkomst ondertekend voor een vaste looptijd van 6 jaar op de site in Mechelen voor een logistieke site van ruim 10.000 m². TNT Innight NV was reeds gevestigd in de regio Mechelen maar was door de sterke groei in volume van de afgelopen jaren op zoek naar een groter logistiek gebouw.

TNT Innight maakt deel uit van de groep TNT NV, is in meer dan 200 landen actief en biedt aan bedrijven en consumenten wereldwijd een breed scala aan post- en expressdiensten aan. DTZ was raadgever bij de onderhandelingen.

➤ **Bezettingsgraad van >95% – Gemiddelde looptijd van de contracten van 5,1 jaar (tot de eerstvolgende breakdatum)**

Op 30/06/2013 bedraagt de bezettingsgraad 96,6%.

De totale leegstand bedraagt 17.594 m² waarvan de site in Nijvel de grootste is (14.034 m²).

In de tweede jaarhelft zal de site te Herentals (14.600 m²) leeg komen te staan. Daarnaast werd ook een akkoord tot vroegtijdige beëindiging gesloten met Overseas op de site van Roissy-en-France (4.300 m² - waarbij de volledige huurbetaling voor het jaar 2013 vergoed wordt). Voor deze twee sites werd de hercommercialisatie recent opgestart. Met uitzondering van de komende leegstand op de site van Herentals en Roissy-en-France zijn er geen huurcontracten meer met een break- of einddatum in 2013.

⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/05/2013 of www.montea.com.

1.2.3 Investeringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2013

- **19 juni 2013 – Verwerving van de aandelen Acer park NV, eigenaar van een gebouw, recent ontwikkeld voor St Jude Medical te Brucargo**

Montea en MG Real Estate (De Paepe Group) ondertekenden de transactie met betrekking tot de verwerving van de aandelen van Acer Park NV, eigenaar van een gebouw dat recentelijk werd ontwikkeld voor St Jude Medical te Brucargo. Het betreft een investering van EUR 5.624.000. Zoals reeds aangekondigd⁷, hebben The Brussels Airport Company en Montea een samenwerkingsakkoord ondertekend voor de ontwikkeling van het laatst beschikbare plot op Brucargo West met een totale oppervlakte van 31.000m². De gesprekken met kandidaat-huurders voor de laatste nog te ontwikkelen 10.000 m² zijn volop aan de gang.



Montea "Space for Growth" – Site St Jude Medical

- **27 juni 2013 – Aankoop van een logistiek gebouw op Brucargo (Zaventem)**

Montea en DHL Global Forwarding (Belgium) NV ondertekenden de onderhandse verkoopovereenkomst voor de aankoop van het gebouw 765 op Brucargo. Het gebouw staat op een terrein van 12.700 m² en omvat 4.900 m² opslagruimte en 1.400 m² kantoorruimte. Bovendien ondertekende Montea een onderhandse opstalovereenkomst met The Brussels Airport Company voor een looptijd van 50 jaar, die kan verlengd worden voor een nieuwe periode van 50 jaar. De opstalvergoeding bedraagt 27,50% van de gefactureerde brutohuur.

Montea investeert in dit vastgoed, rekening houdend met bovenvermelde opstalovereenkomst, op basis van een aanvangsrendement van 8,67%, hetzij een investeringswaarde van EUR 2,40 miljoen. Zoals vermeld in punt 1.2.2, heeft Montea een huurovereenkomst voor het gebouw afgesloten met Geodis voor een looptijd van 9 jaar.

- **28 juni 2013 – Verwerving van de aandelen van Cordeel Evenstuk NV, eigenaar van een nieuw ontwikkeld logistiek platform voor DSV in de haven van Gent⁸**

Cordeel ontwikkelde over de afgelopen maanden een nieuw logistiek platform voor DSV Solutions. De site bestaande uit 23.400 m² opslagruimte en 750 m² kantoorruimte, is strategisch gelegen langs de kanaalzone Gent-Terneuzen, in de directe nabijheid van de R4. Het gebouw is verhuurd voor een periode van 9 jaar, ingaand op 1 juli 2013. De gehele site voldoet aan de strenge TAPA 'A' normen inzake beveiliging. Het distributiecentrum bevindt zich op een terrein van +/- 74.400 m² en biedt nog de mogelijkheid voor een uitbreiding van +/- 17.000 m².

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 7,80%, hetzij een investeringswaarde van EUR 10,9 miljoen. De groep Cordeel verwierf voor deze ontwikkeling een concessie van het Havenbedrijf voor een periode van 30 jaar, verlengbaar met 20 jaar.

⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/09/2012 of www.montea.com.

⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 11/06/2013 of www.montea.com.

1.2.4 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar van 2013

➤ **19 juni 2013 – Versterking van het eigen vermogen met EUR 4,04 miljoen**

Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder aan de aandeelhouders voor het eerst de mogelijkheid aangeboden tot een keuzedividend. In totaal werd 50% van de dividendcoupons 2012 ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden 139.622 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van EUR 4.042.056,90 (EUR 2.803.720,03 in kapitaal en EUR 1.238.336,87 in uitgiftepremie).

Ingevolge deze kapitaalverhoging wordt het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigd door 6.587.896 aandelen.

➤ **24 juni 2013 – Montea realiseert een succesvolle private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen**

Op 19 juni 2013 werd overgegaan tot een vervroegde succesvolle afsluiting van een private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen. Deze obligaties hebben een looptijd van 7 jaar, met vervaldatum op 28 juni 2020 en bieden een jaarlijks bruto rendement van 4,107%.

Deze obligaties zijn toegelaten tot verhandeling op Euronext Brussels sinds 4 juli 2013.

➤ **21 mei 2013 – Benoeming van 2 nieuwe bestuurders**

Op de algemene vergadering van 21 mei 2013, werden 2 nieuwe onafhankelijke bestuurders benoemd voor een looptijd van 3 jaar (tot de algemene vergadering van 2016).


- EMOR BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome;
- Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais.

Met ingang van 21 mei 2013, namen de bestuursmandaten van volgende bestuurders een einde:

- Eddy Hartung;
- Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel;
- First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof;
- Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden.

1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedbeleggingen op 30/06/2013

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt EUR 305,3 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 297,6 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,7 miljoen)

	Totaal 30/06/2013	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2012	Totaal 30/06/2012
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites	33	18	15	32	31
Oppervlakte opslag (m ²)	491.844	288.469	203.375	466.042	424.909
Oppervlakte kantoren (m ²)	51.331	36.040	15.291	48.725	44.147
Totale oppervlakte (m ²)	543.175	324.509	218.666	514.767	469.056
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	90.500	54.500	36.000	90.500	90.500
Reële waarde (EUR)	297.642.000	179.752.000	117.890.000	283.678.000	250.284.000
Investeringswaarde (EUR)	309.695.911	184.603.809	125.092.102	295.039.331	260.318.647
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	24.240.103	13.501.210	10.738.893	22.641.245	19.737.070
Bruto rendement (%)	8,14%	7,51%	9,11%	7,98%	7,89%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,51%	7,96%	9,36%	8,25%	8,21%
Niet verhuurde delen (m ²)	17.594	17.594	0	18.260	19.821
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	1.091.939	801.545	290.394	772.425	817.608
Bezettingsgraad (% van m ²) ³	96,60%	94,11%	100,00%	96,27%	95,52%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,69%	94,25%	100,00%	96,71%	96,02%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)					
Reële waarde (EUR)	7.686.788	7.686.788	0	7.777.132	7.866.673

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

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen-gebouwen tot EUR 297,6 miljoen, een lichte stijging van EUR 14,0 miljoen (4,9%) t.o.v. 31/12/2012, door:**
- een koop-, verkoopovereenkomst van een recent ontwikkeld distributiecentrum voor St. Jude Medical op Brucargo (Zaventem – België) ten belope van EUR 6,1 miljoen;
 - een koop-, verkoopovereenkomst van een nieuw logistiek platform voor DSV in de haven van Gent ten belope van EUR 10,7 miljoen;
 - de verkoop van de site van Laken (EUR 2,1 miljoen);
 - de negatieve variatie in de reële waarde van het vastgoed met EUR 0,7 miljoen⁹, voornamelijk bepaald door het in rekening nemen van leegstand door een beperkt aantal nakende breakdata.
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 543.175 m², verspreid over 18 sites in België en 15 sites in Frankrijk. De stijging (543.175 m² t.o.v. 514.767 m² per 31 december 2012) is toe te schrijven aan de verwerving van de aandelen van Acer Parc NV voor een recentelijk ontwikkeld distributiecentrum op Brucargo van 9.683 m² (verhuurd aan St. Jude Medical) en de verwerving van de aandelen van Evenstuk NV voor een nieuw logistiek platform van 24.150 m² in de zeehaven van Gent (verhuurd aan DSV Solutions).
- ✓ Tijdens het eerste semester werd ook overgegaan tot de desinvestering van de site te Laken waarbij een meerwaarde werd opgetekend van EUR 0,53 miljoen.

9 De negatieve variatie in de reële waarde van het vastgoed bedraagt EUR 0,7 miljoen. Dit is de variatie tussen de reële waarde van het vastgoed op 30/06/2013 t.o.v. dezelfde reële waarde van 31/12/2012. Dit is niet hetzelfde als de variaties in de reële waarde van het vastgoed die in de resultatenrekening staat (ter waarde van EUR 1,6 miljoen) doordat het resultaat op de resultatenrekening ook rekening houdt met de investeringen die tijdens de periode zijn gebeurd.


- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 90.500 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
 - ✓ Daarenboven is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen bij constante samenstelling** (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen zoals hierboven omschreven), op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens het eerste semester van 2013 met EUR 0,7 miljoen gedaald. Deze daling is het gevolg van het in rekening nemen van de nakende leegstand op de sites van Herentals (België) en Roissy-en-France (Frankrijk).
 - ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,51% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,25% op 31/12/2012.
 - ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 24,24 miljoen, een stijging met 7,1% ten opzichte van 31/12/2012, toe te schrijven aan de verwerving van de aandelen van 2 bovenvermelde vennootschappen waartoe 2 panden behoren voor een totaal bruto huurbedrag van EUR 1,6 miljoen.
 - ✓ De **bezettingsgraad**¹⁰ bedraagt 96,6%. Mede als gevolg van de mogelijke bijkomende leegstand op de site van Herentals kan de bezettingsgraad in de tweede helft van het jaar dalen naar 94%. Door actief commercieel beleid zal Montea er naar streven haar doelstelling van >95% bezettingsgraad op het einde van het jaar trachten te behouden.
- **Totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen-zonnepanelen door de installatie van zonnepanelen op 4 sites in België voor een totale investeringswaarde van EUR 6,4 miljoen**
- ✓ Sinds de eerste jaarhelft van 2011 beschikt Montea over zonnepanelen op 4 sites in Vlaanderen (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals en Grimbergen) voor een totale investeringswaarde van EUR 6,4 miljoen. Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele geschatte jaarlijkse netto-inkomst van ongeveer EUR 0,7 miljoen die vooral voortkomt uit de opbrengst van de groene stroomcertificaten met een vaste looptijd van 20 jaar.
 - ✓ Bovendien beschikt Montea eveneens zonnepanelen op 1 site in Wallonië (Coca-Cola Heppignies).



¹⁰ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m².

1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2013

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor de periode van 01/01/2013 tot en met 30/06/2013

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2013 6 maanden	31/12/2012 12 maanden	30/06/2012 6 maanden
COURANT RESULTAAT			
NETTO HUURRESULTAAT	11.377	19.927	9.510
VASTGOEDRESULTAAT	11.724	20.508	9.916
% t.o.v netto huurresultaat	103,1%	102,9%	104,3%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-471	-1.046	-522
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.253	19.462	9.394
Algemene kosten van de vennootschap	-1.727	-2.938	-1.409
Andere operationele opbrengsten en kosten	-16	231	26
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.510	16.756	8.011
% t.o.v netto huurresultaat	83,59%	84,08%	84,2%
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.776	-5.469	-2.480
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	6.733	11.287	5.531
Belastingen	-22	-39	-24
NETTO COURANT RESULTAAT	6.712	11.248	5.506
<i>per aandeel</i>	1,02	2,00	0,98
NIET COURANT RESULTAAT			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	530	362	79
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.626	-6.692	-4.350
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-1.095	-6.330	-4.271
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.614	-8.023	-3.197
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	4.614	-8.023	-3.197
NETTO RESULTAAT	10.231	-3.106	-1.962
<i>per aandeel</i>	1,55	-0,55	-0,35

(*) Niet rekening houdend met de variaties van de financiële indekkingsinstrumenten (IAS 39) en portefeuilleresultaat (IAS 40)

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening per 30/06/2013

- **Het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 9,51 miljoen, een stijging van 18,7%. De operationele marge bedraagt 83,6%.**

Het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 9,51 miljoen, een stijging van EUR 1,50 miljoen of 18,7% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging is het gevolg van:

- een stijging van het netto huurresultaat met EUR 1.867K:
 - een stijging van de huurinkomsten met EUR 2.069K ten gevolge van:
 - ✓ de inkomsten uit nieuw verworven sites in 2012 en 2013 voor een bedrag van EUR 1.753K (DHL op Brucargo, St. Jude Medical op Brucargo en Geodis in België; Saint-Martin-de-Crau en St-Laurent-Blangy in Frankrijk);
 - ✓ het verlies aan inkomsten op verkochte sites voor een bedrag van EUR 143K (Berchem en Laken in België);
 - ✓ het verlies aan inkomsten door het verstrijken van de einddatum van de contracten ten belope van EUR 327K (voornamelijk Parts Express op de site in Mechelen en Norbert Dentressangle op de site in Vorst);
 - ✓ nieuwe afgesloten contracten voor een bedrag van EUR 223K (DHL Freight in Mechelen, Galler in Milmort, Cegelec en Movianto in Erembodegem);
 - ✓ de verhoging van de inkomsten door indexering ten belope van EUR 241K;
 - ✓ de verbrekingsvergoedingen voor een bedrag van EUR 322K (Parts Express in Mechelen (België) en Overseas in Roissy-en-France (Frankrijk)).
 - de verhoging van provisies voor dubieuze debiteuren ten belope van EUR 202K (een klant op de site van Erembodegem).
- een stijging van de vastgoedkosten, het niet doorgerekend deel aan huurlasten en de andere met huur verbonden kosten met EUR 8K;
- een stijging van de algemene kosten van de vennootschap en de andere operationele opbrengsten en kosten met EUR 360K; deze stijging is voornamelijk het gevolg van de versterking van het operationele en commerciële team.

Zodoende bedraagt **de operationele marge**¹¹ 83,6% voor het eerste halfjaar van 2013 ten opzichte van 84,2% voor dezelfde periode vorig jaar.

Montea stelt alles in het werk om de operationele marge te laten stijgen tot 85% en dit aan de hand van de verdere groei die Montea zal realiseren in 2013 en 2014, zonder significante verhoging van de kostenbasis.

¹¹ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

- **Het netto negatief financieel resultaat bedraagt EUR 2,78 miljoen¹², een stijging van EUR 0,30 miljoen (11,9%) t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van de verhoogde gemiddelde schuldenlast door de gedane investeringen in de periode 30/06/2012 t.e.m. 30/06/2013**

Het netto negatief financieel resultaat bedraagt EUR 2,78 miljoen, een verhoging van 11,9% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van de gemiddelde schuldenlast die steeg met 16,8% (van EUR 136,26 miljoen naar EUR 159,17 miljoen per 30/06/2013) door de gedane investeringen.

Als gevolg van de stijging van de gemiddelde schuldenlast met 16,8% en de mindere stijging van de netto financiële last, daalde de gemiddelde financiële kost tot 3,68% in het eerste semester van 2013.

- ↳ Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek. Op 30/06/2013 dekken de contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 100% van de bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige kredietlijnen.

Per 28/06/2013 is Montea overgegaan tot de uitgifte van een obligatielening voor een nominaal bedrag van EUR 30 miljoen met een financiële kost van 4,107%. Het is duidelijk dat de financiële last aangaande deze obligatie-uitgifte impact zal hebben op het financiële resultaat van het tweede semester van 2013.

Rekening houdend met de actuele kredietlijnen, hedging instrumenten, variabele interestvoeten, bancaire marges en de uitgifte van obligaties op 28/06/2013, stelt Montea alles in het werk om de financiële kost niet boven de 4% te laten stijgen.

- **Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -1,09 miljoen**

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -1,09 miljoen op 30/06/2013. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- de gerealiseerde meerwaarde op de site van Laken;
- een negatieve variatie in de reële waarde van de Belgische portefeuille met EUR 837K, enerzijds door het in rekening nemen van de nakende einddatum op de site van Herentals en anderzijds door een aantal belangrijke investeringen voor een bedrag van EUR 776K;
- een negatieve variatie in de reële waarde van de Franse portefeuille met EUR 789K, enerzijds door het in rekening nemen van de nakende einddatum op de site van Roissy-en-France en anderzijds omwille van de reële waarde van de sites in Frankrijk die vanaf 5 jaar rekening houdt met de transactiekosten (waardoor deze sites onderhevig waren aan BTW tot hun vijfde levensjaar);

De niet-gerealiseerde meerwaarde bij de waardering van de zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarde wordt eveneens in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd is of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt.

¹² Het financieel resultaat van EUR -2,78 miljoen is exclusief de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van EUR -3,20 miljoen (zie verder in de verkorte vorm van de resultatenrekening).

- Het netto resultaat bedraagt EUR 10,23 miljoen en is mede bepaald door de positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 4,61 miljoen)

Het **netto resultaat** op 30/06/2013 bedraagt EUR 10,23 miljoen (EUR 1,55 per aandeel) ten opzichte van EUR -1,96 miljoen voor dezelfde periode in 2012 (EUR -0,55 per aandeel). Het resultaat werd sterk beïnvloed door de positieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR +4,61 miljoen) als gevolg van de stijgende lange termijn interestvoeten.


Het is duidelijk dat zowel het resultaat op de vastgoedportefeuille als de positieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, geen kaselementen zijn en geenszins impact hebben op het netto courant resultaat.

- **Netto courant resultaat van EUR 1,02 per aandeel – Op koers om een netto courant resultaat van EUR 2,00 per aandeel te behalen voor 2013**

Het **netto courant resultaat** op 30/06/2013 bedraagt EUR 6,71 miljoen (EUR 1,02 per aandeel), wat een verhoging is van 21,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 0,98 per aandeel).

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van EUR 6,71 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de bestaande leegstand, is Montea op koers om een netto courant resultaat te behalen van EUR 13 miljoen (+17%) of EUR 2,00 per aandeel (rekening houdend met het feit dat het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat ook stijgt met ongeveer 17%).

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans op 30/06/2013

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2013 Conso	31/12/2012 Conso	30/06/2012 Conso
VASTE ACTIVA	303.980.443	290.229.600	257.002.872
VLOTTENDE ACTIVA	14.234.004	17.268.629	22.571.644
TOTAAL ACTIVA	318.214.448	307.498.229	279.574.516
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	126.879.047	123.763.016	104.581.938
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	126.780.438	123.663.108	104.477.638
Minderheidsbelangen	98.609	99.908	104.300
VERPLICHTINGEN	191.335.401	183.735.212	174.992.578
Langlopende verplichtingen	167.349.618	141.897.714	138.675.906
Kortlopende verplichtingen	23.985.783	41.837.498	36.316.671
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	318.214.448	307.498.229	279.574.516

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2013

- Op 30/06/2013 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 318,21 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (93,0% van het totaal) en de zonnepanelen (2,4% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (4,6% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 126,88 miljoen en een totale schuld van EUR 191,34 miljoen.

Deze totale schuld bestaat uit:

- een totaal bedrag van EUR 128 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen. EUR 20 miljoen van de totale te herfinancieren schuld in het jaar 2013 (EUR 30 miljoen) werd reeds gefinaliseerd. Op het einde van het eerste semester heeft Montea in totaal EUR 145 miljoen gecontracteerde kredietlijnen, waarvan EUR 128 miljoen is opgenomen;
 - een totaal bedrag van EUR 29,54 miljoen voor de obligatielening die Montea afsloot op 28/06/2013;
 - een totale leasingschuld van EUR 6,0 miljoen voor de verdere financiering van de sites te Milmort, Roissy-en-France en Orléans;
 - de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 14,70 miljoen;
 - andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van EUR 13,1 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.
- De **schuldgraad**¹³ van Montea bedraagt 53,2%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2012 (51,3%) is toe te schrijven aan de verhoging van de schuldenlast voor de verwerving van de aandelen van Cordeel Evenstuk NV (voor het pand verhuurd aan DSV Solutions).

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.

- **Art. 54 van het KB van 7 december 2010**

Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen meer dan 50% bedraagt van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare vastgoedbevak een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer dan 65% bedraagt.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare vastgoedbevak. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris, worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de openbare vastgoedbevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

- **Evolutie van de schuldgraad bij Montea**

Per 30/06/2013 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 53,2%. Historisch gezien situeert de schuldgraad sinds eind 2008 zich boven de 50%, tot het hoogste percentage van 57,6% medio 2010. Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging waarbij de schuldgraad daalde onder de 50%.

¹³ Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

Zo ook steeg de schuldgraad tot 55,3% in september 2012. Op 20 december 2012 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 21,1 miljoen ter financiering van het project voor DHL Global forwarding op Brucargo. Zo daalde de schuldgraad opnieuw tot 50,8% in het eerste trimester van 2013.

Mede door de dividenduitkering, de verwerving van de aandelen van de onderneming Evenstuk NV (voor het pand verhuurd aan DSV Solutions) en de verwerving van de aandelen van Acer Parc NV (voor het op maat ontwikkelde pand verhuurd aan St. Jude Medical), steeg de schuldgraad terug tot 53,2% op 30/06/2013.

De schuldgraad heeft nooit alarmerende hoogtes aangenomen, ook niet tijdens periodes van financiële crisis die zich op het einde van 2008 en 2009 manifesteerden.

- **Toekomstig investeringspotentieel**

Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel ongeveer EUR 107 miljoen¹⁴ bedragen (een stijging van 36%) zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Zodoende zou, op basis van dezelfde berekening, het investeringspotentieel EUR 54 miljoen bedragen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldgraad. Op basis van het huidig eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan EUR 58 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van bijna 19,5%.

Op basis van de huidige staat en de waardebepaling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 53,2% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

- **Besluit**

Montea is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden op basis van de geplande wijzigingen in de samenstelling van de vastgoedportefeuille en de verwachte evolutie van het eigen vermogen.


Het doel blijft om zich te financieren met een schuldgraad van ongeveer 55%. Montea zal erop toezien dat zij nooit een schuldgraad van meer dan 60% zal hebben.

Een schuldgraad van 55% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, namelijk logistiek en semi-industrieel vastgoed met een gemiddeld rendement van ongeveer 8%.

¹⁴ Deze berekening houdt noch rekening met het netto courant resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen en uitgestelde belastingen van het passief.

Mocht er zich toch een situatie voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie van de bevak zou noodzaken, dan zal de bevak dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders daarvan op de hoogte gebracht worden in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële rapportering.

- De **netto activa waarde** per 30/06/2013 bedraagt EUR 19,24 per aandeel. 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 21,48 per aandeel.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	126.780	128.048	104.478
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	6.587.896	6.448.274	5.634.126
Netto activa per aandeel (reële waarde)	19,24	19,86	18,54
Netto activa per aandeel (reële waarde, excl. IAS 39)	21,48	22,65	21,12

Op grond van de slotkoers op 30/06/2013 (EUR 29,21) noteerde het aandeel Montea 36% boven de waarde van het netto-actief per aandeel (excl. IAS39).


1.4.5 Waarderingsregels

- In de loop van het eerste semester van 2013 zijn de waarderingsregels van de vastgoedbevak niet gewijzigd.
- Per 30/06/2013 werden de zonnepanelen gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindering-verliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

Bij de opmaak van dit halfjaarlijks financieel verslag werd een analyse gemaakt van alle IFRS- en IAS standaarden dewelke betrekking hebben op de opmaak van dit halfjaarlijks financieel verslag. Hierbij bevestigt Montea dat bij de opmaak van dit halfjaarlijks financieel verslag rekening werd gehouden met alle IFRS- en IAS standaarden.

1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

 BEURSPERFORMANTIE	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	29,21	28,40	26,02
Hoogste	34,00	28,70	28,39
Laagste	27,51	23,91	23,91
Gemiddelde	30,78	26,27	25,10
Netto Activa / Aandeel (€)			
Incl. IAS 39	19,24	19,18	18,54
Excl. IAS 39	21,48	22,17	21,12
Premie / (Discount) (%) (excl. IAS 39)	36,0%	28,1%	23,2%
Dividendrendement (%)		6,8%	
Dividend (€)			
Bruto		1,93	
Netto		1,45	
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	1.345	1.027	964
Periodevolume	168.070	261.919	121.421
Aantal aandelen	6.587.896	6.448.274	5.634.126
Beurskapitalisatie ('000 euros)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	192.432	183.131	146.600
Free Float	40,3%	40,8%	35,2%
Ratio's (%)			
"Velocity"	2,6%	4,1%	2,2%
Free Float "Velocity"	6,3%	10,0%	6,1%

Dividendrendement (%): Bruto dividend gedeeld door het gemiddelde beurskoers.
 Bruto Return (%): Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividenden) gedeeld door de gemiddelde beurskoers.
 "Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.
 Free Float "Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen van de Free Float.

1.6 Gebeurtenissen na 30/06/2013

➤ Augustus 2013 – Finalisatie aankoop met Office Depot van logistiek platform in Mechelen¹⁵

Montea en Office Depot ondertekenden in 2012 een samenwerkingsakkoord met betrekking tot de aankoop van een logistiek platform te Puurs. Montea zal in de loop van het 3^{de} trimester eigenaar worden van het platform. Office Depot betaalt aan Montea vanaf dan een huurgarantie van 9 maanden. Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m² en omvat een moderne opslagruimte van ca. 12.000 m² en een kantoorruimte van ca. 1.500 m². De site is bijzonder goed gelegen in de logistieke zone Pullaar, met een snelle verbinding met zowel de A12 Brussel/Antwerpen als de N16 Rijksweg richting E17.

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%.

¹⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 29/05/2012 of www.montea.com.

1.7 Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding – Overeenkomst ter inbreng van bepaalde gebouwen naar aanleiding van de beursgang

In 2006 heeft de vennootschap bepaalde overeenkomsten gesloten die in voorkomend geval de inbreng van bepaalde gebouwen, door middel van een fusie of een andere operatie, moesten mogelijk maken. Deze overeenkomsten waren onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, voornamelijk met betrekking tot de naleving van stedenbouwkundige voorschriften, waaraan contractueel diende voldaan te worden voor 31 maart 2007.

Montea heeft eerder al melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea in 2008 gedagvaard heeft, omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen. Montea had deze inbreng geweigerd omdat zij meende, op grond van objectieve elementen, dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,4 miljoen. Montea is van oordeel dat deze claim ongegrond is.

Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld, doch bij arrest van 21 februari 2012, dat Montea op 29 februari 2012 ontvangen heeft, heeft het hof van beroep te Brussel de wederpartij gedeeltelijk in het gelijk gesteld en haar een schadevergoeding toegekend van EUR 961K in hoofdsom. Gezien dit arrest uitvoerbaar is, is Montea tot betaling overgegaan.

Ingevolge een beslissing van de Raad van Bestuur van Montea is er tegen het arrest een voorziening in cassatie ingediend. Naar verwachting zou er eind 2013 of begin 2014 een uitspraak kunnen volgen van het Hof van Cassatie.“

1.8 Transacties met verbonden partijen

In het eerste semester van 2013 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

1.9 Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten

1.9.1 Voornaamste risico's en onzekerheden

Het management, alsook de raad van bestuur van Montea volgen de risico's, waarmee Montea wordt geconfronteerd, constant op. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat, indien nodig, wordt aangepast¹⁶. Dit verslag bevat een niet-exhaustieve lijst van risico's. Er kunnen dus andere op heden onbekende en/of onwaarschijnlijke risico's bestaan die eventueel een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit en de financiële situatie van Montea.

De voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het financiële jaar concentreren zich op:

➤ Risico qua verhuringen

Gezien de aard van de gebouwen, die voornamelijk verhuurd zijn aan internationale en nationale bedrijven, is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar van 2013 fundamenteel kunnen beïnvloeden.

¹⁶ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het jaarverslag. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

➤ **Risico verbonden aan de veroudering van de gebouwen**

Montea onderhoudt en renoveert haar gebouwen op regelmatige basis zodat ze aantrekkelijk blijven voor huurders. De huidige evolutie naar meer duurzaamheid en energiebesparing in zowel de constructie als het gebruik van de gebouwen, kan extra investeringskosten met zich meebrengen.

➤ **Risico verbonden met de waarde van de vastgoedportefeuille**

Gezien de aanhoudende moeilijke economische context en het feit dat de waarde-evolutie van de gebouwen in belangrijke mate afhankelijk is van de verhuursituatie (bezettingsgraad, huurinkomsten, etc...) blijft er een bepaalde mate van onzekerheid over de verdere waarde-evolutie van de gebouwen.

Desalniettemin onderwerpt Montea momenteel ieder gebouw aan een detailanalyse "Life-Cycle-Analysis) waarbij de duurzame waardegroei centraal staat. Blijkt uit deze analyse dat er geen langetermijnwaarde kan gecreëerd worden, dan zullen deze panden op de desinvesteringslijst komen.

Het vastgoedpatrimonium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Een waarde schommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat EUR 3 miljoen op het netto resultaat en van EUR 0,46 op de intrinsieke waarde per aandeel. Ze zou eveneens een impact van circa 0,5% op de schuldgraad hebben.

➤ **Solvabiliteitsrisico van de huurders**

Montea is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Er bestaan binnen Montea op het vlak van de debiteurenrisico's duidelijke en efficiënte interne controlemechanismen om dit risico te beperken.

Alle huurgelden worden op voorhand betaald en aan alle huurders wordt een bankwaarborg gevraagd van minstens 3 maanden.

➤ **Liquiditeits- en financieringsrisico**

Een diversificatie van de financieringsbronnen, stabiele bankrelaties en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldata van de kredieten bevorderen gepaste financiële condities. Montea is eveneens beperkt in het aangaan van externe financieringsbronnen door de maximum schuldgraad die de regelgeving op vastgoedbevaks toestaat en de loan-to-value convenanten die ze aangegaan is met haar banken in de kredietdocumentatie. Op 30 juni 2013 bedraagt de schuldgraad 53,2%, berekend volgens het vastgoedbevakregime en ligt deze ruim onder de vastgelegde maximumratio van 65%.

De maximale schuldgraad die werd overeengekomen met de banken, bedraagt 60%. Montea heeft een financieel plan op middellange termijn dat elk jaar en gedurende het jaar ter gelegenheid van elke significante vastgoedacquisitie of -verkoop, bijgewerkt wordt. Dit plan beoogt meer bepaald de bepaling van een passend niveau van de reglementaire geconsolideerde schuldgraad van Montea.

➤ **Renterisico**

Met uitzondering van de recent afgesloten obligatielenig sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Om de financiële kosten in te dekken tegen rentestijgingen, werden er afgeleide instrumenten afgesloten. Deze instrumenten omvatten meer bepaald Interest Rate Swaps.

Op basis van de schuldenlast per 30/06/2013 heeft Montea momenteel een lopende netto financiële last van ongeveer EUR 5,4 miljoen (excl. de interesten op de obligatielening die pas in het tweede semester het resultaat zullen beïnvloeden). De jaarlijkse financiële last met betrekking tot de obligatielening bedraagt ongeveer EUR 1,2 miljoen.

Op basis van de bestaande indekkingsinstrumenten en een constant niveau van schuld zou een stijging of daling van de interestvoeten met 1% een wijziging van de financieringskost van EUR 0,1 miljoen (1,9% van de totale financieringskost) voor het ganse jaar met zich meebrengen.

De afgeleide instrumenten op interesten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde aan het einde van elk kwartaal. Toekomstige renteschommelingen hebben dus een impact op de netto-actief-waarde en ook op het resultaat van de periode.

1.9.2 Vooruitzichten

➤ Economische conjunctuur

De activiteiten van Montea worden deels beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei kan onrechtstreeks een invloed hebben op de bezettingsgraad en op de huurinkomsten. Tevens kan dit ook het risico vergroten dat bepaalde huurders hun verplichtingen niet nakomen.

Dit risico wordt bij Montea deels verholpen door de diversificatie van de inkomsten (e.g. zonnepanelen), de geografische diversificatie (België en Frankrijk), het aangaan van huurcontracten voor een langere looptijd met kwalitatief hoogstaande klanten uit verschillende sectoren.

➤ Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Bezettingsgraad

Op 30 juni 2013 bedraagt de bezettingsgraad 96,6%. Tengevolge van de mogelijke leegstand op de site van Herentals en Roissy-en-France, kan de bezettingsgraad dalen naar 94% op het einde van het jaar 2013. Door actief commercieel beleid zal Montea er naar streven haar doelstelling van >95% bezettingsgraad op het einde van het jaar te behouden.

- (Her)financiering

Tijdens het eerste semester van 2013 werden reeds EUR 20 miljoen van de totale te vervallen bankschuld van EUR 30 miljoen geherfinancierd. Momenteel is Montea bezig om nog additionele kredietlijnen te bekijken.

Bij deze (her)financiering is de belangrijkste focus:

- de diversificatie bij verschillende banken;
- de spreiding van de looptijd van de bankschulden (korte vs. lange termijn);
- de totale financieringskost;
- de convenanten met iedere bank.

- Netto courant resultaat

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van EUR 6,71 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en tevens rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de thans bestaande leegstand is Montea op koers om een netto courant resultaat te behalen van ongeveer EUR 13,2 miljoen (+17%) of EUR 2,00 per aandeel (rekening houdend met het feit dat het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat stijgt met ongeveer 17%).

1.10 Corporate responsibility en duurzaam ondernemen (Art. 88, wet van 3 augustus 2012)

In navolging van artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, informeert Montea dat alle ontwikkelingen, verbouwingen en nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd, onderworpen worden aan een grondige studie die Montea moet helpen de impact op de omgeving en het milieu minimaal te houden.

1.11 Verklaring met betrekking tot de voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

Gevolggevend aan artikel 5.11 van de uitgiftevoorwaarden van de obligaties, uitgegeven op 28 juni 2013, zal Montea in haar geconsolideerde jaarlijkse en semestriële cijfers een verklaring geven inzake het voldoen aan bepaalde convenanten die werden opgelegd in art. 5.10 van die uitgiftevoorwaarden.

Montea verklaart dat:

- de enkelvoudige schuldgraad 53,21% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in art. 5.10 punt (d) van het informatiememorandum;
- de geconsolideerde schuldgraad 53,22% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in art. 5.10 punt (d) van het informatiememorandum;
- de "Interest Cover" 3,43 bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5, zoals vereist in art. 5.10 punt (e) van het informatiememorandum.

2. 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 concurrentieomstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

3. Verklaring conform art. 13 van het KB van 14 november 2007

Conform Artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de statutaire zaakvoerders van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jo De Wolf, dat, voor zover haar bekend:

- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijdsjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de uit hoofde van artikel 13, §§ 5 en 6 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vereiste informatie.

4. Financiële kalender

- 07/11/2013 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2013

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 30/06/2013 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 543.175 m², 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


VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com


Bijlage 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2013

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)		30/06/2013 6 maanden	31/12/2012 12 maanden	30/06/2012 6 maanden
I.	Huurinkomsten	11.551.885	5.669.927	9.483.284
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-175.213	-53.267	26.379
	NETTO HUURRESULTAAT	11.376.672	5.616.660	9.509.663
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.504.642	832.463	1.497.365
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.957.371	-984.557	-1.926.359
VIII.	Anderere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	799.874	221.048	835.507
	VASTGOEDRESULTAAT	11.723.817	5.685.615	9.916.176
IX.	Technische kosten	-5.795	-11.882	-22.234
X.	Commerciële kosten	-54.932	-21.588	-45.769
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-91.971	-43.598	-85.228
XII.	Beheerskosten vastgoed	-303.258	-88.629	-300.733
XIII.	Anderere vastgoedkosten	-15.150	-30.022	-68.404
	TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-471.105	-195.718	-522.369
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.252.712	5.489.897	9.393.807
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1.727.339	-791.632	-1.408.978
XV.	Anderere operationele opbrengsten en kosten	-15.561	12.284	25.890
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.509.812	4.710.549	8.010.719
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	530.442	0	79.270
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.625.543	-191.298	-4.350.311
XIX.	Ander portefeuilresultaat	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	8.414.712	4.519.251	3.739.678
XX.	Financiële opbrengsten	4.000.220	4.852	115.031
XXI.	Netto interestkosten	-6.762.649	-1.373.412	-2.557.244
XXII.	Anderere financiële kosten	-14.069	-7.151	-37.974
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.614.031	1.290.933	-3.196.779
	FINANCIËEL RESULTAAT	1.837.533	-84.778	-5.676.966
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	10.252.245	4.434.473	-1.937.288
XXV.	Vennootschapsbelasting	-21.703	-5.737	-24.313
XXVI.	Exit taks	0	0	0
	BELASTINGEN	-21.703	-5.737	-24.313
	NETTO RESULTAAT	10.230.542	4.428.736	-1.961.601
	NETTO COURANT RESULTAAT	6.711.610	3.329.101	5.506.219
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	6.587.896	6.448.274	5.634.126
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,55	0,69	-0,35
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	1,02	0,52	0,98


Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2013

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
		Conso	Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	303.980.443	290.212.151	257.002.872
	A. Goodwill	0	0	0
	B. Immateriële vaste activa	124.218	129.520	39.799
	C. Vastgoedbeleggingen	296.045.343	282.208.783	248.723.098
	D. Andere materiële vaste activa	7.774.381	7.837.347	8.003.611
	E. Financiële vaste activa	0	0	0
	F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	36.502	36.502	236.364
	H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	14.234.004	20.492.584	22.571.644
	A. Activa bestemd voor verkoop	2.225.000	2.225.000	2.227.000
	B. Financiële vlottende activa	0	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
	D. Handelsvorderingen	7.189.720	6.032.623	6.187.092
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	794.263	829.921	1.136.262
	F. Kas en kasequivalenten	1.250.723	9.063.354	11.332.810
	G. Overlopende rekeningen	2.774.298	2.341.685	1.688.479
	TOTAAL ACTIVA	318.214.448	310.704.734	279.574.516
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	126.879.047	128.146.580	104.581.938
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	126.780.438	128.047.535	104.477.638
	A. Kapitaal	131.086.085	128.339.611	107.328.535
	B. Uitgiftepremie	1.771.262	532.681	542.880
	C. Reserves	-16.308.751	-7.235.200	-1.432.175
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	10.231.842	6.410.444	-1.961.601
II.	Minderheidsbelangen	98.609	99.045	104.300
	VERPLICHTINGEN	191.335.401	182.558.154	174.992.578
I.	Langlopende verplichtingen	167.349.618	140.058.081	138.675.906
	A. Voorzieningen	130.591	161.447	0
	B. Langlopende financiële schulden	152.055.913	121.410.453	123.743.656
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	14.713.275	18.036.374	14.500.806
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	449.839	449.807	431.444
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	23.985.783	42.500.073	36.316.671
	A. Voorzieningen	0	0	0
	B. Kortlopende financiële schulden	11.998.718	31.979.083	16.815.880
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.407.205	3.577.367	3.758.684
	E. Andere kortlopende verplichtingen	447.870	435.629	519.184
	F. Overlopende rekeningen	7.131.990	6.507.995	15.222.924
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	318.214.448	310.704.734	279.574.516

Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
OP 30/06/2012	107.329	543	8.600	-1.962	-10.032	104	104.582
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	20.998	0	0	0	0	0	20.998
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-37	0	0	0	-37
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	672	0	-672	0	0
Eigen aandelen	0	0	-639	0	0	0	-639
Aandeelkapitaal opties personeel	3	0	0	0	0	0	3
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-4	-4
Rechtzettingen	10	-10	0	0	0	0	0
Subtotaal	128.340	533	8.596	-1.962	-10.704	100	124.904
Dividenden	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	-1.140	0	0	-1.140
OP 31/12/2012	128.340	533	8.596	-3.102	-10.704	100	123.763
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	2.746	1.238	0	0	0	0	3.984
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	1.310	0	-1.310	0	-90
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-90	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-1	-1
Andere	0	0	-135	0	0	0	-135
Subtotaal	131.086	1.771	9.681	-3.102	-12.014	99	127.521
Dividenden	0	0	-10.874	0	0	0	-10.874
Overgedragen resultaat	0	0	-3.102	3.102	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	10.232	0	0	10.232
OP 30/06/13	131.086	1.771	-4.295	10.232	-12.014	99	126.879

Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR)	30/06/2013 6 maanden	31/12/2012 12 maanden	30/06/2012 6 maanden
Netto resultaat	10.230.542	-3.106.022	-1.961.601
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.310.000	-1.068.000	-396.000
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-90.345	-127.540	-90.301
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Globaal resultaat	8.830.197	-4.301.561	-2.447.902
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.831.497	-4.297.170	-2.447.903
Minderheidsbelangen	-1.300	-4.391	1

Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht


 GECONSOLIDEERD KASTSTROOMOVERZICHT ('000 EUR)	30/06/2013 6 maanden	31/12/2012 12 maanden	30/06/2012 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	7.007	4.948	4.948
Netto resultaat	10.231	-3.106	-1.986
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-3.317	13.231	6.351
Afschrijvingen en waardeverminderingen	202	77	59
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	82	155	86
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	132	26	13
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-12	-104	-39
Andere niet-kas elementen	-3.519	13.154	6.292
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.626	6.692	4.374
IAS 39 impact (+/-)	-4.614	8.023	3.197
Andere elementen			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-530	-362	-79
Andere	0	-1.200	-1.200
NETTO KASTSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	6.914	10.125	4.366
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-773	2.201	10.557
Bewegingen in activa posten	-2.773	658	-500
Handelsvorderingen	69	256	125
Andere vaste activa op lange termijn	-1.589	626	108
Andere kortlopende activa	50	144	-148
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1.302	-368	9.708
Bewegingen in passiva posten	2.000	1.543	11.057
Handelsschulden	393	244	523
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	830	205	500
Andere kortlopende passiva	8	246	325
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	768	849	9.708
NETTO KASTSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	13.148	17.275	19.872
Investeringsactiviteiten	-15.356	-43.152	-7.631
Acquisitie van immateriële vaste activa	-8	-119	-2
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-17.718	-47.633	-10.189
Andere materiële activa	-20	-9	-5
Zonnepanelen	0	-2	-55
Verkoop vastgoedbeleggingen	2.390	4.612	2.620
NETTO KASTSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-15.356	-43.152	-7.631
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-2.208	-25.877	12.241
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	10.291	22.681	9.459
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	10.291	22.661	9.458
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	19	1
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	-77	208	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	-77	208	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	-6.754	9.995	-10.367
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	2.746	21.011	0
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremie	1.239	-10	0
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-10.874	-10.367	-10.367
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	135	-639	0
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0	0
NETTO FINANCIËLE KASTSTROOM (C)	3.460	32.884	-908
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	1.251	7.007	11.332

Bijlage 6: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 30/06/2013

Waardebepaling	<p>De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekaptialisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.</p>
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 is op jaarlijkse basis van 31/12/2012 overgegaan van EUR 283.678.000 naar EUR 297.642.000 op 30/06/2013. Deze Fair Value van EUR 297.642.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 309.696.000 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,8%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden ± 491.844 m² opslagruimte en ± 44.147 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 543.175 m². Het is gelegen op 33 sites, waarvan 15 in Frankrijk. Drie panden in België (Grimbergen, Brucargo 831 en Gent Evenstuk) liggen op een grond in concessie. De toename van de marktwaarde van de portefeuille ten opzichte van 31/12/2013 is vooral het gevolg van de acquisitie van de site Brucargo 831 en Gent Evenstuk. Daarenboven werd de site te Laken verkocht.</p> <p>Behalve de 15 sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Drie gebouwen (Brucargo 830 en 831 en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en drie gebouwen in Wallonië met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de 15 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en zeven andere in de provincie (Lyon en Saint-Priest, Cambrai en Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans/Saint-Cyr-en-Val en Marseille).</p>
Huurinkomsten	<p>Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.</p> <p>Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 24.240.103 per jaar op 30/06/2013.</p> <p>De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p>

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt $\pm 96,6$ %.

Bijlage 7: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2013

	Bouwjaar / jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	Contractuele huurgelden	Geschatte Huurwaarde	Bezettingsgraad (op basis van m ²)
België							
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	650.914	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	994.721	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	261.276	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	418.241	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	1.078.246	100,0%
VILVOORDE, SCHAARBEKLEI 207-213	1976 / 1998 - 1999 - 2004	3.060	970	4.030	74.493	289.475	
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	893	836	1.729	234.854	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	355.057	319.538	100,0%
PUJURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.150	8.945	10.095	0	336.850	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	753.165	583.790	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	0	583.170	
PUJURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	760.724	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	1.028.553	872.691	96,2%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	631.397	847.773	87,4%
VORST, HUMANITEITSIJN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	341.128	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIJN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	353.125	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIJN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	228.189	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIJN 292, SITE SALVESEN (KOELLOODSEN)	1966 - 1979	1.538	9.974	11.512	0	546.944	
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.097.790	1.000.323	100,0%
HEPPIGNES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	725.000	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.470	23.766	28.236	1.969.186	1.976.585	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.908	7.775	9.683	600.000	680.915	100,0%
GENT, EVENTSTUK	2013	750	23.400	24.150	1.058.600	1.021.300	100,0%
Totaal België		36.040	288.469	324.509	13.501.210	14.321.678	94,1%
Frankrijk							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	648.150	634.188	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	352.242	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	552.943	495.488	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	357.550	353.118	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	227.269	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	363.667	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	1.348	7.311	8.659	691.387	654.955	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNI-PARC	2001	382	1.665	2.047	231.228	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	649.052	627.210	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	462.556	395.005	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIERCE	2008	906	15.120	16.026	694.704	666.180	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.182.700	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	765.362	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	624.360	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	782.127	807.710	100,0%
Totaal Frankrijk		15.291	203.375	218.666	10.585.297	10.157.438	100,0%
Totaal		51.331	491.844	543.175	24.086.507	24.479.116	96,6%

Bijlage 8: Verslag van de commissaris



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0) 2 774 91 11
Fax: +32 (0) 2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea Comm. VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2013

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde balans van Montea Comm. VA (de "Vennootschap") per 30 juni 2013 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse geconsolideerde winst- en verliesrekening, het vereenvoudigd geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het vereenvoudigd geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geconsolideerde vermogensmutaties voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen met een geconsolideerd balanstotaal van € 318.214 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een geconsolideerde winst (aandeel van de groep) over de periode van zes maanden van € 10.231 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd volgens de Internationale Standaarden op Review Engagements 2410 (ISRE 2410 "*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*"), betreffende opdrachten van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de internationale auditstandaarden (ISA's). Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.





***Verslag van de commissaris van 21 augustus 2013 over de tussentijdse verkorte
geconsolideerde financiële staten van Montea Comm VA voor de
periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2013 (vervolg)***

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten geen getrouw beeld geeft, in alle materiële opzichten, van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel per 30 juni 2013 alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over de zes maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 21 augustus 2013

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door



Christel Weymeersch
Venoot

14CW0013