

SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
KWARTAALCIJFERS VAN 01/01/2015 TOT 31/03/2015
EMBARGO TOT 13/05/2015 – 08U45

- **NETTO COURANT RESULTAAT VAN € 4,36 MILJOEN - GROEI MET 23% T.O.V. Q1-2014**
- **STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 33% TOT € 457 MILJOEN TEN OPZICHTE VAN € 344 MILJOEN Q1-2014**
- **STIJGING VAN HET NETTO HUURRESULTAAT MET 21% TOT € 7,80 MILJOEN (T.O.V. DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR)**
- **OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 82,5% T.O.V. 82,8% IN DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR**
- **BEZETTINGSGRAAD VAN 96,0%**
- **GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN OP EERSTE VERVALDATUM VAN 7,1 JAAR**
- **WIJZIGING FINANCIËLE KALENDER**

Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt € 4,36 miljoen (€ 0,50 per aandeel), een stijging van 23% in vergelijking met € 3,54 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (€ 0,52 per aandeel)¹. De stijging van 23% is voornamelijk het gevolg van de verhoging van het vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met 21%.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 33% (€ 113,18 miljoen) tot € 457,19 miljoen (t.o.v. € 344,00 miljoen per 31/03/2014). Deze stijging omvat € 36,42 miljoen in België, € 8,57 miljoen in Frankrijk en € 68,20 miljoen in Nederland en is grotendeels het gevolg van de realisaties in de tweede helft van 2014 met daarnaast volgende realisaties in het eerste kwartaal van 2015: ontwikkeling voor Movianto in België (Erembodegem), de acquisitie van een pand in Frankrijk (Saint-Priest, Cofriset), finalisatie van een build-to-suit project in Nederland (Heerlen, DocMorris) en de sale-and-rent back transactie in Nederland ('s Heerenberg, JCL). Tijdens het eerste kwartaal van 2015 werd in België tevens de site van Meer verkocht aan VPK.
- De bezettingsgraad bedraagt 96,0%. Daarenboven bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste breakmogelijkheid 7,1 jaar.
- De operationele marge bedraagt 82,5% t.o.v. 82,8% voor dezelfde periode vorig jaar. Door de versterking van het team in het kader van de verdere groei van de onderneming daalde de operationele marge licht in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.
- Door de transacties in het eerste kwartaal en de start van de uitvoering van de aangekondigde build-to-suit projecten (beide gefinancierd met schuld) steeg de schuldgraad tot 54,8% op het einde van het eerste kwartaal van 2015.


¹ Per 31/03/2015 is het netto courant resultaat per aandeel lager dan het netto courant resultaat per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar. Deze daling is grotendeels het gevolg van de verhoging van het aantal aandelen (van 6.808.962 naar 8.754.378 aandelen) door de kapitaalverhoging in 2014.

Inhoudsopgave

- 1. Beheersverslag**
 - 1.1. Kerncijfers**
 - 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste kwartaal van het jaar 2015 in België, Nederland en Frankrijk**
- 2. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/03/2015**
- 3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2015**
- 4. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**
- 5. Vooruitzichten**
- 6. Gewijzigde financiële kalender**

1. Beheersverslag

1.1. Kerncijfers

		31/03/2015	31/12/2014	31/03/2014
		3 maanden	12 maanden	3 maanden
Vastgoedportefeuille				
Vastgoedportefeuille - Gebouwen				
Aantal sites		43	41	37
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille				
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	663.562	632.818	566.224
Kantoren	M ²	64.552	58.248	52.869
Totale oppervlakte	M²	728.114	691.066	619.093
Ontwikkelingspotentieel	M ²	195.555	149.944	92.651
Waarde van het onroerend vermogen				
Reële waarde (1)	K€	444.530	400.916	336.466
Investeringswaarde (2)	K€	465.558	418.729	351.033
Bezettingsgraad				
Bezettingsgraad (3)	%	96,00%	96,60%	95,03%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen				
Reële waarde	K€	8.260	7.527	7.541
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen				
Reële waarde (1)	K€	4.400	16.295	
Geconsolideerde resultaten				
Netto courant resultaat				
Netto huurresultaat	K€	7.802	26.819	6.436
Operationeel resultaat (4)	K€	6.439	22.821	5.330
Operationele marge (5)	%	82,52%	85,1%	82,8%
Financieel resultaat (6)	K€	-2.022	-7.226	-1.791
Netto courant resultaat (7)	K€	4.360	15.271	3.539
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode		8.754.378	7.781.658	6.808.962
Netto courant resultaat / aandeel	€	0,50	1,97	0,52
Niet courant resultaat				
Resultaat op de vastgoedportefeuille (8)	K€	-420	1.632	1.239
Resultaat op de financiële instrumenten (9)	K€	-1.359	-10.796	-2.804
Netto resultaat	K€	2.581	6.107	1.974
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode		8.754.378	7.781.658	6.808.962
Netto resultaat / aandeel	€	0,29	0,78	0,29
Geconsolideerde balans				
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€	186.182	183.338	140.798
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	270.275	236.473	203.721
Balanstotaal	K€	493.098	453.867	369.688
Schuldratio (10)	%	54,81%	52,10%	55,11%
Net Actief / aandeel (11)	€	21,27	20,94	20,68
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39) (11)	€	24,24	23,76	23,12
Beurskoers (12)	€	37,22	34,39	32,08
Premie / (discount)	%	53,58%	44,77%	38,75%

- (1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels. Het bedrag van € 449.490K (vastgoedbeleggingen in rubriek I.C van de balans) is € 560K lager dan de projectontwikkelingen en reële waarde van de vastgoedbeleggingen samen. Dit verschil valt te verklaren door het feit dat Montea een kantoor heeft voor eigen gebruik.
- (2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (4) Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.
- (5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
- (6) Betreft het financieel resultaat zonder het resultaat op de financiële instrumenten.
- (7) 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.
- (8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
- (9) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (10) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.
- (11) Berekend op basis van het totaal aantal aandelen op 31/03/2015. Berekening is als volgt:
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders/totaal aantal aandelen op einde boekjaar
- (12) Beurskoers op het einde Q1-2015.

1.2. Belangrijkste gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste kwartaal van het jaar 2015 in België, Nederland en Frankrijk

1.2.1. Netto courant resultaat² bedraagt € 4,36 miljoen (€ 0,50 per aandeel), een groei van 23% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt € 4,36 miljoen (€ 0,50 per aandeel) tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2015, ten opzichte van € 3,54 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (€ 0,52 per aandeel), een stijging van 23%.

Deze groei met € 0,82 miljoen is grotendeels het resultaat van:

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met € 1,11 miljoen (+ 21%):
 - het netto huurresultaat steeg met € 1,37 miljoen (+21%). Deze stijging werd grotendeels bepaald door de volledige jaarlijkse inkomsten van de investeringen in het vorige boekjaar en de inkomsten van de nieuwe investeringen in het boekjaar 2015;
 - de lagere stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. het netto huurresultaat heeft voornamelijk te maken met de hogere vastgoedkosten in het eerste kwartaal van het jaar 2015;
 - rekening houdend met de algemene kosten van de vennootschap bedraagt de operationele marge 82,5%, een daling met 0,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.
- de toename van het netto negatief financieel resultaat met € 0,23 miljoen (+13%):
 - de gemiddelde financiële schuldenlast³ steeg met 32% (€ 62 miljoen) terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 13%. Als gevolg daalde de gemiddelde financiële last voor het eerste kwartaal tot 3,3%;
 - op het einde van het kwartaal bedraagt de financiële last 3,3%⁴.

1.2.2. Huuractiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2015

In het eerste kwartaal van 2015 werden voor het bestaande vastgoed in portefeuille geen nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en werden geen bestaande huurovereenkomsten beëindigd.

² Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIV van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

³ De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de obligatieleningen en de leasingschulden. Bij de gemiddelde financiële schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten. De gemiddelde financiële kost is de volledige financiële cash kost (zonder rekening te houden met de variaties in de indekkingsinstrumenten) t.o.v. deze gemiddelde financiële schuld.

⁴ Dit betreft de financiële kost op het einde van het eerste kwartaal van 2015, rekening houdend met de stand van de financiële schuldenlast op het einde van de rapporteringsperiode en rekening houdend met de thans geldende interestvoeten.

1.2.3. Investeringsactiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2015

➤ **16 januari 2015 – Verwerving van een logistiek distributiecentrum van ca. 22.400 m² te 's-Heerenberg (NL)**⁵

In december 2014 kondigde Montea de transactie aan van een logistiek distributiecentrum op een terrein van 45.500 m². Het logistieke gebouw is gelegen in 's-Heerenberg in het multimodale logistieke park "Euregionaal Bedrijventerrein", vlakbij de Duitse grens. Het distributiecentrum werd gebouwd in 2009-2011 en bestaat uit ca. 16.000 m² opslagruimte, 5.200 m² cross dock, 2.400 m² kantoorruimte en is uitgerust met 44 laadkades. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 12 jaar aan JCL Logistics Benelux, een specialist in opslag en trans-Europese distributie.



Montea «Space for Growth» - site 's-Heerenberg (NL)

Op 16 januari 2015 werd deze transactie afgerond. Ze vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 20,4 miljoen en zal een bijkomende huur van € 1,45 miljoen per jaar genereren. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert en werd gefinancierd met bankfinanciering.

➤ **31 maart 2015 - Verwerving van een logistiek gebouw van ca. 10.000 m² te St. Priest-Lyon (FR) verhuurd aan Cofriset**

Montea heeft een logistiek gebouw verworven, strategisch gelegen op 10 km van de luchthaven St.-Exépy in St. Priest nabij Lyon. Het gebouw bestaat uit 9.400 m² opslagruimte en ca 600 m² kantoorruimte en is uitgerust met 12 laadkades. De site biedt eveneens nog uitbreidingspotentieel van ca 4.500 m².

Het gebouw is verhuurd aan Cofriset voor een resterende periode van 2,7 jaar. Montea bespreekt momenteel de verlenging van de huurovereenkomst met Cofriset. Cofriset is een dochteronderneming van de groep Beijers, gespecialiseerd in de distributie van airconditioning- en koelinstellingen.



Montea «Space for Growth» - Site St. Priest - Cofriset (FR)

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/12/2014 of www.montea.com.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 6,55 miljoen en zal een bijkomende huur van € 596K per jaar genereren, hetzij een aanvangsrendement van +/-9,1%.

Montea versterkt met deze transactie haar positie in Saint-Priest, daar zij reeds eigenaar is van een opslagplaats van 13.800 m², verhuurd aan Brosette (Saint-Gobain groep).

1.2.4. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2015

➤ **12 februari 2015 – Ontwikkeling van een nieuw gebouw van ca. 36.500 m² voor DHL op Brucargo – Brussels Airport (BE)**

DHL verankert haar luchtvrachtactiviteiten op Brussels Airport door de ondertekening van een samenwerkingsakkoord voor de bouw van een nieuwe hub op Brucargo. MG Real Estate (deel van De Paepe Group) zal instaan voor deze unieke ontwikkeling op maat (build-to-suit) die een opslagruimte van ca 31.500 m² en kantoren van ca 5.000 m² zal omvatten. Het gebouw zal worden ingeplant aan de ingang van Brucargo, de logistieke hotspot van Brussels Airport voor de cargo afhandeling. Montea zal conform de ontwikkeling in 2012 voor DHL Global Forwarding, dit pand onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden verwerven bij de oplevering van het gebouw.

DHL zal dit uiterst strategisch gebouw inhuren voor een vaste periode van 15 jaar. De werken zullen binnenkort gestart worden en het nieuwe build-to-suit project zal naar verwachting tegen het vierde kwartaal van 2016 operationeel zijn.



Montea «Space for Growth» - Site Brucargo - DHL (BE)

Voor dit project heeft Montea opnieuw een langdurige opstalovereenkomst afgesloten met Brussels Airport. Het project zal - na aftrek van de opstalvergoeding - een huur van ongeveer € 2,3 miljoen genereren en wordt door Montea aangekocht op basis van een aanvangsrendement van 7,70%.

➤ **16 maart 2015 – Oplevering build-to-suit project van ca. 14.800 m² voor DocMorris op bedrijventerrein in Heerlen (NL)**⁶

Montea en Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund hebben een project op maat ontwikkeld van ca. 14.800 m² voor Doc Morris, Europa's grootste postorder-apotheek. Het terrein is gelegen in het European Business Park Avantis in Heerlen, op de grens van Nederland met Duitsland. De site voldoet aan de strenge normen die vereist zijn voor de opslag van farmaceutische goederen en bestaat uit ca. 7.750 m² opslagruimte (uitbreidbaar), ca. 1.750 m² mezzanine, ca. 5.300 m² kantoorruimte en 390 parkeerplaatsen. Doc Morris ondertekende een huurovereenkomst van 15 jaar voor deze hypermoderne site.



Montea «Space for Growth» - Site Heerlen (NL)

Montea heeft dit pand verworven aan een netto aanvangsrendement van 7,33%. De investeringswaarde van dit project wordt geschat op ca. € 19,2 miljoen. Deze transactie werd deels gefinancierd door opname van vrijgekomen kredieten naar aanleiding van de kapitaalverhoging die Montea doorvoerde in juni 2014 en opname van nieuwe bankfinancieringen.

1.2.5. Desinvesteringsactiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2015

➤ **31 maart 2015 - Verkoop site Meer (BE) aan Smart Packaging Solutions NV (VPK)**



Montea heeft de site Meer, Europaan verkocht aan de huidige huurder, Smart Packaging Solutions. De site omvat een opslagplaats van 9.250 m² en 460 m² kantoren. Deze transactie vertegenwoordigt een bedrag van € 3,78 miljoen en is in lijn met de reële waarde.

⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 02/09/2014 of www.montea.com.

2. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/03/2015

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt € 457,19 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 444,53 miljoen) en lopende ontwikkelingen (€ 4,40 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (€ 8,26 miljoen)

MONTEA SPACE FOR GROWTH	Totaal 31/03/2015	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2014	Totaal 31/03/2014
Vastgoedportefeuille - Gebouwen						
Aantal sites	43	21	16	6	41	37
Oppervlakte opslag (m ²)	663.562	336.786	212.459	114.317	632.818	566.224
Oppervlakte kantoren (m ²)	64.552	34.864	16.279	13.409	58.248	52.869
Totale oppervlakte (m ²)	728.114	371.650	228.738	127.726	691.066	619.093
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	195.555	105.766	71.734	18.055	149.944	92.651
Reële waarde (K EUR)	444.530	220.320	127.510	96.700	400.916	336.466
Investeringswaarde (K EUR)	465.558	226.020	136.068	103.470	418.729	351.033
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	34.946	16.847	10.984	7.115	31.665	27.113
Bruto rendement (%)	7,86%	7,65%	8,61%	7,36%	7,90%	8,06%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,12%	8,03%	8,84%	7,36%	8,56%	8,41%
Niet verhuurde delen (m ²)	27.797	20.351	7.446	0	22.406	28.981
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR)	1.137	847	290	0	905	1.199
Bezettingsgraad (% van m ²)	96,0%	94,0%	96,7%	100,0%	96,0%	95,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)						
Reële waarde (K EUR)	8.260	8.260	0	0	7.527	7.541
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (K EUR)	4.400	4.400	0	0	16.295	0

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 vastgoedportefeuille-gebouwen met € 43,61 miljoen ten opzichte van eind 2014 (en € 108,06 miljoen ten opzichte van Q1-2014) tot € 444,53 miljoen voornamelijk door:**

- **België: € -3,42 miljoen** voornamelijk bestaande uit:
 - de verkoop van de site in Meer aan VPK in Q1-2015 voor een bedrag van € 3,78 miljoen;
 - **Frankrijk: € 6,79 miljoen** voornamelijk bestaande uit:
 - de verwerking van de site Saint Priest (verhuurd aan Cofriset);
 - **Nederland: € 40,25 miljoen** voornamelijk bestaande uit:
 - de finalisatie van het build-to-suit project te Heerlen (verhuurd aan DocMorris);
 - de sale-and-lease back transactie te 's Heerenberg (verhuurd aan JCL Logistics)
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 728.114 m², verspreid over 21 sites in België, 16 sites in Frankrijk en 6 sites in Nederland. De netto stijging van 37.048 m² ten opzichte van eind 2014 is voornamelijk toe te schrijven aan de bovenstaande investeringen.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van ongeveer 195.555 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.

- ✓ De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling is (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen en desinvesteringen zoals hierboven omschreven), op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens het eerste kwartaal van 2015 gestegen met 0,3% (€ 1,3 miljoen), als gevolg van de daling van het investeringsrendement op enkele sites.
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,12%, op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,56% op 31/12/2014.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 34,95 miljoen, een stijging van 10% ten opzichte van 31/12/2014, voornamelijk toe te schrijven aan de verwerving van de sites te 's Heerenberg en Saint-Priest, de finalisatie van het project in Heerlen en de impact van de verwervingen en projectfinalisaties in het laatste kwartaal van 2014.
- ✓ De **bezettingsgraad** bedraagt 96%⁷. De grootste leegstand bevindt zich op de site van Herentals (14.596 m²) in België.

➤ **Lopende ontwikkelingen ter waarde van € 4,40 miljoen:**

Montea heeft lopende ontwikkelingen ter waarde van € 4,40 miljoen voor de nieuwe ontwikkeling op de Belgische site in Erembodegem. Deze zal worden verhuurd aan Movianto (zie ook hoger). Naar alle verwachting zal deze opgeleverd worden eind 2015.


➤ **Reële waarde van de zonnepanelen van € 8,26 miljoen.**

Montea heeft 7 zonnepaneelprojecten: 1 in Brussel (Vorst), 2 in Wallonië (Heppignies en Milmort) en 4 in Vlaanderen (Bornem, Herentals, Grimbergen en Puurs).

⁷ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m². In deze berekening werd noch in de teller, noch in de noemer rekening gehouden met de projecten in (her)ontwikkeling.

3. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2015

3.4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2015

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/03/2015 3 maanden	31/03/2014 3 maanden
COURANT RESULTAAT		
NETTO HUURRESULTAAT	7.802	6.436
VASTGOEDRESULTAAT	7.824	6.563
% t.o.v netto huurresultaat	100,3%	102,0%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-252	-365
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.572	6.198
Algemene kosten van de vennootschap	-1.140	-866
Andere operationele opbrengsten en kosten	6	-2
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.439	5.330
% t.o.v netto huurresultaat	82,5%	82,8%
FINANCIEEL RESULTAAT (excl. IAS 39)	-2.022	-1.791
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.417	3.540
Belastingen	-57	0
NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)	4.360	3.539
<i>per aandeel</i>	<i>0,50</i>	<i>0,52</i>
NIET COURANT RESULTAAT		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-424	1.239
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-420	1.239
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.359	-2.804
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-1.359	-2.804
NETTO RESULTAAT	2.581	1.974
<i>per aandeel</i>	<i>0,29</i>	<i>0,29</i>

3.4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2015

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt € 7,80 miljoen (+21%) – Stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (+21%) – Operationele marge van 82,5%**

Het **netto huurresultaat** bedraagt € 7,80 miljoen, een stijging van 21% ten opzichte van dezelfde periode in 2014 (€ 6,43 miljoen). Deze toename van € 1,37 miljoen is toe te schrijven aan de stevige groei van de portefeuille in het tweede deel van 2014 en het eerste kwartaal van 2015.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** (operationele marge) voor het eerste kwartaal van 2015 bedraagt € 6,44 miljoen ten opzichte van € 5,33 miljoen voor het eerste kwartaal van 2014. Deze stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille van 21% (€ 1,11 miljoen) is het gevolg van de toename van het netto huurresultaat met € 1,37 miljoen (zie hierboven) en een verhoging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,15 miljoen.

De **exploitatie- of operationele marge**⁸ bedraagt 82,5%, ten opzichte van 82,8% tijdens dezelfde periode vorig jaar.

- **Negatief financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € 2,02 miljoen, een toename van 28% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de hogere gemiddelde financiële schuld**

Het negatief **financieel resultaat** per 31/03/2015 bedraagt € 2,02 miljoen, een toename van 28% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 0,23 miljoen), grotendeels bepaald doordat de gemiddelde schuldenlast steeg met € 62 miljoen (+32%). De gemiddelde financiële kost bedraagt 3,3% tijdens het eerste kwartaal⁹ t.o.v. 3,9% in dezelfde periode vorig jaar.

- ✓ **Negatief niet-kasresultaat van € 1,78 miljoen, enerzijds bepaald door de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten (€ 1,36 miljoen) en anderzijds door de negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille met € 0,42 miljoen.**

De negatieve variatie in de indekkingsinstrumenten (€ 1,36 miljoen) is het gevolg van de terug dalende lange termijn interestvoeten op 31/03/2015 t.o.v. 31/12/2014.

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille (€ 0,42 miljoen) is voornamelijk het gevolg van transactiekosten, welke niet opgenomen worden in de waardering van de reële waarde van het vastgoed.

- **Netto courant resultaat van € 4,36 miljoen (€ 0,50 per aandeel)**

Het **netto courant resultaat** op 31/03/2015 bedraagt € 4,36 miljoen (€ 0,50 per aandeel), wat een verhoging is van 23% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.


- **Positief netto resultaat bedraagt € 2,58 miljoen**

Het **netto resultaat** op 31/03/2015 bedraagt € 2,58 miljoen (€ 0,29 per aandeel) ten opzichte van € 1,97 miljoen voor dezelfde periode in 2014.

⁸ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

⁹ Deze financiële kost is een gemiddelde over de periode, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België en Nederland, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de periode.

3.4.3. Verkorte geconsolideerde balans op 31/03/2015

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/03/2015 Conso	31/03/2014 Conso
VASTE ACTIVA	458.142.402	348.601.188
VLOTTENDE ACTIVA	34.955.470	21.086.828
TOTAAL ACTIVA	493.097.872	369.688.016
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	186.281.511	140.895.666
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	186.181.602	140.797.659
Minderheidsbelangen	99.909	98.007
VERPLICHTINGEN	306.816.361	228.792.350
Langlopende verplichtingen	234.109.909	184.373.048
Kortlopende verplichtingen	72.706.452	44.419.302
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	493.097.872	369.688.016

3.4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31/03/2015

- Op 31/03/2015 bestaat het **totaal van de activa** (€ 493,10 miljoen), voornamelijk uit beleggingsvastgoed (91% van het totaal) en zonnepanelen (2% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (7% 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 € 186,3 miljoen en totale verplichtingen van € 306,8 miljoen.

De totale verplichtingen van € 306,8 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van € 195,5 miljoen;
 - uitstaande obligatielening van € 59,3 miljoen;
 - nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van € 2,8 miljoen;
 - de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van € 26,0 miljoen;
 - een totaal bedrag van € 23,2 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.
- ↳ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen voor een totaal van € 204 miljoen, waarvan € 195,5 miljoen is opgenomen. Tijdens het jaar 2015 en 2016 vervalt respectievelijk € 49 miljoen en € 27 miljoen aan kredietlijnen.
- De **schuldgraad**¹⁰ bedraagt 54,8%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2014 is voornamelijk toe te schrijven aan de transacties die gebeurd zijn in het eerste kwartaal van 2015 die met schuld werden gefinancierd.
 - ↳ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen en obligatiehouders heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.

¹⁰ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

- De **netto activa waarde** per 31/3/2015 bedraagt € 21,27 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 € 24,24 per aandeel (een stijging van 5% t.o.v. 31/03/2014).

Wanneer rekening wordt gehouden met een beurskoers van € 37,22 op 31/03/2015, bedraagt de premie 53,58% t.o.v. de netto activawaarde, gecorrigeerd met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

4. Belangrijke gebeurtenissen na 31/03/2015

- **3 april 2015 - Ontwikkeling van een build-to-suit project van ca 9.000 m² voor CdS op Unilever site te Vorst (BE)**

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst werd reeds een distributiecentrum op maat ontwikkeld voor Metro¹¹. Hieropvolgend zal Montea nu een duurzaam build-to-suit project ontwikkelen voor CdS met een totale oppervlakte van ca. 9.000 m². Het nieuwe distributiecentrum zal in principe in het eerste kwartaal van 2016 operationeel zijn.



Montea «Space for Growth» - Site Vorst - CdS (BE)

Montea is met CdS overeengekomen omtrent voor een huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar. CdS is gespecialiseerd in het verhuren van receptie- en cateringtoebehoren (www.cdsonline.be). Deze transactie werd begeleid door Allten.

Montea realiseert dit project tegen een netto aanvangsrendement van 7,3%.

De werken zullen binnenkort gestart worden en het nieuwe build-to-suit project zal naar verwachting begin 2016 operationeel zijn.

¹¹ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 07/02/2014 of www.montea.com.

- **3 april 2015 - Start van build-to-suit project van ca 13.000 m² voor Movianto te Erembodegem (BE) - Aankoop van terrein van 46.000 m²**

Logistieke dienstverlener Movianto selecteerde in juni 2014 Montea als partner voor de ontwikkeling van een additioneel distributiecentrum te Aalst¹². Intussen bekam de bouwheer de bouwvergunning voor het projecten kocht Montea het terrein van 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Erembodegem aan. De bouwwerken werden recent aangevat.

Het state-of-the-art logistiek distributiecentrum van +/- 13.000 m² met twee GDP cross-dock ruimtes (+2+8°C en +15°C+25°C) en bijhorende kantoren zal tegen eind 2015 operationeel zijn.



Montea «Space for Growth» - Site Zuid IV Erembodegem - Movianto (BE)

5. Vooruitzichten

- **Investeringspipeline**

In het huidige klimaat van yield compression en rekening houdende met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is het moeilijker om kwalitatieve klasse A gebouwen te verwerven op basis van redelijke rendementen. Als gevolg daarvan is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van build-to-suit projecten. Dergelijke projecten hebben een langere doorlooptijd dan zuivere acquisities. Hierdoor is er een vertraging in onze groei merkbaar.

Desalniettemin slagen we erin om via onze marktkennis de groei te bestendigen.

- **Financieringsstrategie**

Rekening houdend met een schuldgraad van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 64 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten.

- **Bezettingsgraad en duurtijd van de contracten**

De bezettingsgraad bedraagt 96,0% en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling.

¹² Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 26/06/2014 of www.montea.com.

De gemiddelde duurtijd van de contracten bedraagt 7,1 jaar. Op basis van de reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar te behouden boven 7 jaar.

- **Operationele marge**

Per 31/03/2015 bedraagt de operationele marge 82,5%. Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea om een operationele marge van meer dan 85% te bereiken over het volledige jaar 2015.

- **Financiële kost**

Per 31/03/2015 bedraagt de financiële kost 3,3%¹³ en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling om de financiële kost recurrent onder de 4% te houden.

6. Financiële kalender

De Ex date, de datum waarop het aandeel van de vennootschap zal noteren op de beurs zonder coupon 14 met een bruto waarde van € 0,95/aandeel (onder voorbehoud van goedkeuring van de winstbestemming zoals voorgesteld door de jaarvergadering van 19/05/2015), is veranderd van 21/05/2015 naar 22/05/2015.

- 13/05/2015 Trimestriële resultaten 31/03/2015
- 19/05/2015 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 22/05/2015 Ex date
- 25/05/2015 Record date
- 26/05/2015 Pay date (rights distribution)
- 20/08/2015 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2015
- 05/11/2015 Trimestriële resultaten 30/09/2015

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website www.montea.com.

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (société immobilière réglementée publique – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in de Benelux 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 31/03/2015 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 663.562 m², verspreid over 43 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



PERSCONTACT

Jo De Wolf
+32 53 82 62 62
jo.dewolf@montea.com

VOOR MEER INFORMATIE



Visit our
website!

¹³ Deze financiële kost is een jaarlijkse runrate, gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen, leasingschulden en obligatieleningen op 31/03/2015, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/03/2015 en de korte termijn interestvoet (EURIBOR 3 maanden) op 31/03/2015.