

SPACE FOR GROWTH



PERSBERICHT

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
MET BETREKKING TOT DE PERIODE VAN 01/07/2015 TOT EN MET 30/09/2015

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 05/11/2015 – 08u30

→ **NETTO COURANT RESULTAAT EUR 5,33 MILJOEN (EUR 0,58 PER AANDEEL), EEN GROEI VAN 40,3% T.O.V. DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR**

- **NETTO HUURRESULTAAT STIJGT MET 28,1% TOT EUR 8,27 MILJOEN**
- **OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 85,0% VOOR DE EERSTE DRIE KWARTALEN VAN 2015**

→ **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT EUR 475 MILJOEN**

- **BEZETTINGSGRAAD VAN 95,9%**
- **GEMIDDELDE DUURTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT HUN EERSTE BREAK VAN 6,8 JAAR**
- **VERWACHTE STIJGING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT > EUR 500 MILJOEN OP 31/12/2015**

→ **SCHULDGRAAD BEDRAAGT 53,6%**

→ **VERWACHTINGEN VOOR HET BOEKJAAR 2015:**

- **STIJGING VAN HET NETTO COURANT RESULTAAT TOT EUR 21,0 MILJOEN (+37%)**
- **STIJGING VAN HET NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL TOT EUR 2,30 (+17%)**
- **MOGELIJKE VERDERE STIJGING VAN HET DIVIDEND IN COMBINATIE MET EEN LAGERE PAY-OUT RATIO**

Montea (MONT) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 juli 2015 tot en met 30 september 2015.

Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea over de periode 01/07/2015 – 30/09/2015 bedraagt EUR 5,33 miljoen (EUR 0,58 per aandeel), een stijging van 40,3% in vergelijking met EUR 3,80 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (EUR 0,43 per aandeel)¹.

De stijging van 40,3% is het gevolg van de verhoging van het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met 29,9% en de geringe stijging van het netto negatief financieel resultaat met 9,6%.

De operationele marge steeg tot 90,1% voor het derde kwartaal. Dit brengt de totale operationele marge voor de eerste 9 maanden van het boekjaar op 85,0%.

Montea is goed op weg om haar initiële doelstelling van 85% voor het gehele jaar te behalen.

Tijdens het derde kwartaal van 2015 steeg de gemiddelde schuldenlast met EUR 87,8 miljoen (+48%) t.o.v. dezelfde periode vorig jaar door de vele acquisities in de eerste jaarhelft van dit boekjaar en het laatste kwartaal van 2014. Het netto negatief financieel resultaat daarentegen steeg gering met EUR 0,2 miljoen (+9,6%). Deze lagere stijging van de financiële last is grotendeels het gevolg van de lagere gemiddelde financiële kost (3,04% in het derde kwartaal 2015 t.o.v. 4,10% voor dezelfde periode vorig jaar).

- De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 475,0 miljoen, een stijging van EUR 50,3 miljoen (+11,8%) t.o.v. 31/12/2014. Deze stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de aangekochte sites en de build-to-suit projecten in België, Nederland en Frankrijk. Per 31/12/2015 zal de reële waarde van de vastgoedportefeuille verder stijgen naar > EUR 500 miljoen door de verderzetting van de reeds aangekondigde en lopende build-to-suit projecten.

De bezettingsgraad bedraagt 95,9%. De leegstand bevindt zich voornamelijk op de site te Herentals (14.000 m²) en Savigy-le-Temple (7.500 m²).

De gemiddelde duurtijd van de contracten bedraagt 6,8 jaar (tot hun eerste break).

- De schuldgraad bedraagt 53,6%. Per 31/12/2015 zal de schuldgraad ongeveer 55% bedragen door de verdere schuldfinanciering van de investeringspipeline.

Op de site van De Hulst-Willebroek werd met Neovia een dading gesloten voor de voortijdige beëindiging van de lopende huurovereenkomst. Over de periode 2015-2016 zal een verbekingsvergoeding betaald worden van EUR 3,8 miljoen (waarvan EUR 1,5 miljoen in 2015 en EUR 2,3 miljoen in 2016). Montea heeft intussen de commercialisatie van het pand opgestart en er zijn reeds eerste contacten met kandidaat-huurders.

- Rekening houdend met de recurrente resultaten per 30/09/2015 als gevolg van de verdere groei van de vastgoedportefeuille, de goede prestatie van de bestaande vastgoedportefeuille en de vooropgestelde recurrente resultaten voor het vierde kwartaal (incl. de bovenstaande dading), verwacht Montea een stijging van het netto courant resultaat met 37% (tot EUR 21 miljoen) voor het boekjaar 2015.

Naar verwachting zal het netto courant resultaat per aandeel EUR 2,30 bedragen (+17%).


Dit verwacht netto courant resultaat zal Montea toelaten om enerzijds haar dividend te kunnen verhogen en anderzijds haar uitkeringspercentage te verlagen ter financiering van de verdere kwalitatieve groei van de vastgoedportefeuille.

¹ Deze stijging van het netto courant resultaat resulteert in een mindere stijging van het netto courant resultaat per aandeel, grotendeels als gevolg van de kapitaalverhoging op 24 juni 2014.

Inhoudsopgave

1. **Kerncijfers**
2. **Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2015**
3. **Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2015**
4. **Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2015**
5. **Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2015**
6. **Vooruitzichten**
7. **Financiële kalender**

1. Kerncijfers

		BE	FR	NL	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2014
					3 maanden	12 maanden	3 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen							
Aantal sites		21	16	7	44	41	37
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille							
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	327.817	212.769	122.625	663.211	632.818	566.125
Kantoren	M ²	34.926	15.917	14.110	64.953	58.248	52.968
Totale oppervlakte	M²	362.743	228.686	136.735	728.164	691.066	619.093
Ontwikkelingspotentieel	M ²	68.610	32.904	18.055	119.569	149.944	92.651
Waarde van het onroerend vermogen							
Reële waarde (1)	K€	220.399	134.323	104.383	459.105	400.916	340.331
Investeringswaarde (2)	K€	225.793	143.592	111.690	481.075	418.729	355.425
Bezettingsgraad							
Bezettingsgraad (3)	%	93,7%	96,7%	100,0%	95,9%	96,6%	96,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen							
Reële waarde	K€	8.256	0	0	8.256	7.527	7.439
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (1)	K€	7.629	0	0	7.629	16.295	27.966
Geconsolideerde resultaten							
Netto courant resultaat							
Netto huurresultaat	K€				8.266	26.819	6.452
Operationeel resultaat (4)	K€				7.449	22.821	5.735
Operationele marge (5)	%				90,11%	85,1%	88,9%
Financieel resultaat (6)	K€				-2.069	-7.226	-1.887
Netto courant resultaat (7)	K€				5.328	15.271	3.797
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					9.211.701	7.781.658	8.754.354
Netto courant resultaat / aandeel	€				0,58	1,97	0,43
Niet courant resultaat							
Resultaat op de vastgoedportefeuille (8)	K€				4.673	1.632	-477
Resultaat op de financiële instrumenten (9)	K€				-2.597	-10.796	-2.889
Netto resultaat	K€				7.405	6.107	431
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					9.211.701	7.781.658	8.754.354
Netto resultaat / aandeel	€				0,80	0,78	0,05
Geconsolideerde balans							
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€				201.575	183.338	180.329
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				272.959	236.473	195.905
Balanstotaal	K€				509.160	453.867	414.996
Schuldratio (10)	%				53,6%	52,1%	47,2%
Net Actief / aandeel (11)	€				21,88	20,94	20,60
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39) (11)	€				24,51	23,76	23,13
Beurskoers (12)	€				36,45	34,39	32,45
Premie / (discount)	%				48,70%	44,8%	40,3%

(1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels.

(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) Resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.

(5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

(6) Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (code XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening) en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten.

(7) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

(8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rentedekkingsinstrumenten volgens IAS 39.

(9) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gerelementeerde vastgoedvennootschappen.

(10) Beurskoers op het einde van de periode.

2. Evolutie, gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2015

2.1. Netto courant resultaat² bedraagt EUR 5,33 miljoen (EUR 0,58 per aandeel), een groei van 40,3% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Montea op koers om een netto courant resultaat van EUR 21 miljoen te behalen (+37%)

Het netto courant resultaat bedraagt EUR 5,33 miljoen (EUR 0,58 per aandeel) tijdens het derde kwartaal van 2015, een groei van 40,3% (EUR +1,53 miljoen) ten opzichte van EUR 3,80 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 0,43 per aandeel)³.

Deze groei met EUR 1,53 miljoen is het gevolg van de stijging van het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille met EUR 1,71 miljoen, grotendeels bepaald door de stijging van het netto huurresultaat met EUR 1,81 miljoen, de verhoging van de operationele marge naar 90,1% en de geringe verhoging van het netto negatief financieel resultaat met EUR 0,18 miljoen.

2.2. Investeringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2015

Tijdens het derde kwartaal van 2015 waren er geen investeringen.

2.3. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2015

➤ 17 september 2015 – Opstart van een build-to-suit project voor Amerikaanse multinational op MG Park De Hulst te Willebroek⁴

De ontwikkeling op maat omvat een terrein van ca 48.000 m² waarop een logistiek complex zal worden gebouwd voor een Amerikaanse multinational, actief in de toelevering van wisselstukken. Het gebouw omvat 27.100 m² opslagruimte, 800 m² kantoorruimte en een mezzanine van ca 1.100 m². In een tweede fase kan het gebouw met 6.800 m² uitgebreid worden. Het gebouw zal in de loop van het eerste kwartaal van 2016 operationeel zijn. Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering.



Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 10 jaar.

Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst

² 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).

³ Deze stijging van het netto courant resultaat resulteert in een daling van het netto courant resultaat per aandeel, grotendeels als gevolg van de kapitaalverhoging.

⁴ Zie persmededeling van 17 september 2015 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **Uitbreiding van de bestaande DSV-vestiging in de Haven van Gent met ca 21.000 m² bijkomende logistieke ruimte⁵**

Op vraag van DSV Solutions zal Montea de bestaande opslagplaats met 21.000 m² uitbreiden. De nodige vergunningen zijn intussen verkregen en de oplevering van deze uitbreiding is voorzien in het tweede kwartaal van 2016.



Montea «Space for Growth» - site Haven Gent – DSV (BE)

Montea verwierf voor deze uitbreiding een verlenging op de bestaande concessie van het Havenbedrijf voor een periode van 30 jaar.

➤ **Opstart van reeds aangekondigd build-to-suit project voor DHL op Brucargo te Zaventem**

In februari 2015⁶ kondigden MG Real Estate en Montea de ondertekening aan van een partnership overeenkomst met Brussels Airport Company voor de ontwikkeling van een nieuwe hub voor DHL van 31.500 m² warehouse en 5.000 m² kantoren op de cargo-zijde van Brussels Airport. Het gebouw zal worden ingeplant aan de ingang van Brucargo, de logistieke hotspot van Brussels Airport voor de cargo afhandeling.



Montea «Space for Growth» - nieuwe DHL Hub Brucargo – Zaventem (BE)

De nodige vergunningen zijn intussen verleend en de bouwwerken werden reeds opgestart. Het nieuwe build-to-suit project zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2016 operationeel zijn.

⁵ Zie persmededeling van 17 september 2015 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Zie persmededeling van 12 februari 2015 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **Partnershipovereenkomst met Focus Invest voor ontwikkeling van bedrijventerrein “Kampershoek-Noord” op een terrein van 160.000 m² te Weert (NL)**

Montea en Focus Invest gaan een partnership aan voor de gezamenlijke ontwikkeling van het logistiek bedrijventerrein “Kampershoek-Noord”. Het betreft een terrein van 160.000 m² langs de A2 te Weert vlakbij Eindhoven en tevens gunstig gelegen ten opzichte van België en Duitsland. Het nieuwe bedrijventerrein is verdeeld over verschillende kavels waarop gevarieerde ontwikkelingen mogelijk zijn en leent zich hierdoor uitstekend voor de vestiging van logistieke partijen en distributiebedrijven.

De groeiende interesse vanuit de markt voor deze logistieke hotspot hebben Montea en Focus Invest doen besluiten om de krachten te bundelen voor de ontwikkeling van een logistiek park dat een duurzaam, modern en hoogwaardig karakter zal hebben.

2.4. Desinvesteringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2015

Tijdens het derde kwartaal van 2015 waren er geen desinvesteringen.


2.5. Huuractiviteit tijdens het derde kwartaal van 2015

➤ **Ondertekening van 5 nieuwe huurovereenkomsten op bestaande sites in Frankrijk**

- de site in Marennes is integraal verhuurd aan XPO voor een periode van 6 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 19.965 m² opslagruimte en 524 m² kantoorruimte.
- de site in Alfortville is verhuurd aan
 - a. Edokial voor een periode van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 333 m² opslagruimte;
 - b. Soldis voor een periode van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 660 m² opslagruimte;
 - c. Star Services voor een periode van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 1.002 m² opslagruimte;
- de site in Le Mesnil Amelot is integraal verhuurd aan Vog’Air voor een periode van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 535 m² opslagruimte en 162 m² kantoorruimte.

3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2015

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt EUR 475,0 miljoen. De vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt EUR 459,1 miljoen, de waarde van de vastgoedportefeuille-ontwikkelingen bedraagt EUR 7,6 miljoen en de waarde van de zonnepanelen bedraagt EUR 8,3 miljoen

	Totaal 30/09/2015	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2014	Totaal 30/09/2014
Vastgoedportefeuille - Gebouwen						
Aantal sites	44	21	16	7	41	37
Oppervlakte opslag (m ²)	663.211	327.817	212.769	122.625	632.818	566.125
Oppervlakte kantoren (m ²)	64.953	34.926	15.917	14.110	58.248	52.968
Totale oppervlakte (m ²)	728.164	362.743	228.686	136.735	691.066	619.093
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	119.569	68.610	32.904	18.055	149.944	0
Reële waarde (K EUR)	459.105	220.399	134.323	104.383	400.916	340.331
Investeringswaarde (K EUR)	481.075	225.793	143.592	111.690	418.729	355.425
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	35.673	16.953	10.882	7.838	31.665	27.692
Bruto rendement (%)	7,77%	7,69%	8,10%	7,51%	7,90%	8,14%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,02%	8,08%	8,31%	7,51%	8,56%	8,54%
Niet verhuurde delen (m ²)	26.719	19.273	7.446	0	22.406	22.521
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR)	1.130	854	276	0	905	1.358
Bezettingsgraad (% van m ²)	95,9%	93,7%	96,7%	100,0%	96,0%	96,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)						
Reële waarde (K EUR)	8.256	8.256	0	0	7.527	7.439
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (K EUR)	7.629	7.629	0	0	16.295	27.966

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

- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 728.164 m², verspreid over 21 sites in België, 16 sites in Frankrijk en 7 sites in Nederland.
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 459,1 miljoen** en is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens de eerste 9 maanden van 2015, met EUR 58,2 miljoen gestegen, ondermeer omwille van:
 - België (EUR -3,3 miljoen):
 - desinvestering van de site te Meer voor een bedrag van EUR 3,8 miljoen in het eerste kwartaal van 2015;
 - netto positieve variatie in de waardering van de bestaande vastgoedportefeuille met EUR 0,5 miljoen;
 - Nederland (EUR +47,9 miljoen):
 - 2 investeringen in het eerste semester van 2015 (site 's Heerenberg, verhuurd aan JCL Logistics en site Apeldoorn, verhuurd aan HSL) voor een totaal bedrag van EUR 27,6 miljoen;
 - finalisatie van het build-to-suit project in Heerlen, verhuurd aan DocMorris voor een waarde van EUR 19,2 miljoen;
 - netto positieve variatie in de waardering van de bestaande vastgoedportefeuille met EUR 1,1 miljoen;


- Frankrijk (EUR 13,6 miljoen):
 - de investering in Lyon-St-Priest, verhuurd aan Cofriset in het tweede kwartaal 2015 voor een bedrag van EUR 7,5 miljoen;
 - netto positieve variatie in de waardering van de bestaande vastgoedportefeuille met EUR 6,1 miljoen;
- ✓ De reële waarde van de vastgoedportefeuille-ontwikkelingen bedraagt EUR 7,6 miljoen en bestaat uit de reële waarde van de reeds uitgevoerde werken in Erembodegem (build-to-suit project dat zal verhuurd worden aan Movianto met een verwachte oplevering in Q1 2016). In 2014 was de reële waarde EUR 16,3 miljoen met betrekking tot de reële waarde van het reeds opgeleverde project te Heerlen (verhuurd aan DocMorris).
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement**⁷, op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen, bedraagt 8,02% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,56% op 31/12/2014.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 35,7 miljoen, een stijging van 12,7% ten opzichte van 31/12/2014, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ✓ De **bezettingsgraad** bedraagt 95,9%⁸. De leegstand bevindt zich grotendeels op de site van Herentals in België en Savigny-le-Temple in Frankrijk.

⁷ Berekend ten opzichte van de reële waarde.

⁸ 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 ontwikkeling of panden die Montea op de desinvesteringslijst heeft gezet.

4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2015

4.1.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2015

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/09/2015 3 maanden	31/12/2014 12 maanden	30/09/2014 3 maanden
COURANT RESULTAAT			
NETTO HUURRESULTAAT	8.266	26.819	6.452
VASTGOEDRESULTAAT	8.578	27.334	6.820
% t.o.v netto huurresultaat	103,8%	101,9%	105,7%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-138	-1.183	-271
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.441	26.151	6.549
Algemene kosten van de vennootschap	-980	-3.339	-813
Andere operationele opbrengsten en kosten	-12	9	-2
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.449	22.821	5.735
% t.o.v netto huurresultaat	90,1%	85,1%	88,9%
FINANCIEEL RESULTAAT (excl. IAS 39)	-2.069	-7.226	-1.887
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.380	15.595	3.847
Belastingen	-52	-324	-50
NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)	5.328	15.271	3.797
<i>per aandeel</i>	0,58	1,97	0,43
NIET COURANT RESULTAAT			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	176	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.673	1.457	-477
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	4.673	1.632	-477
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.597	-10.796	-2.889
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-2.597	-10.796	-2.889
NETTO RESULTAAT	7.405	6.107	431
<i>per aandeel</i>	0,80	0,78	0,05

4.1.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2015

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 8,27 miljoen (+28,1%) – Stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met 29,9% – Operationele marge van 85,0% voor de eerste drie kwartalen van 2015**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 8,27 miljoen, een stijging van 28,1% ten opzichte van dezelfde periode in 2014 (EUR 6,45 miljoen). Deze toename van EUR 1,81 miljoen is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de additionele huurinkomsten van de investeringen in het tweede semester van 2014 en in het eerste kwartaal van 2015.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** (operationele marge) stijgt van EUR 5,74 miljoen vorig jaar tot EUR 7,45 miljoen op 30/09/2015. Deze stijging van 29,9% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 1,71 miljoen, is hoofdzakelijk het gevolg van de toename van het netto huurresultaat met EUR 1,81 miljoen.

De **operationele marge**⁹ bedraagt 90,1% voor het derde kwartaal van 2015 ten opzichte van 88,9% tijdens dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de operationele marge is het resultaat van de mindere stijging van de algemene kosten van de vennootschap ten opzichte van de groei van de vastgoedportefeuille. De operationele marge bedraagt voor de eerste negen maanden 85,0%. Montea is goed op weg om voor het gehele jaar 2015 een operationele marge van 85% te behalen.

- **Het financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -2,07 miljoen, een stijging van 9,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en sterk bepaald door de lagere gemiddelde financiële kost niettegenstaande door de hogere financiële schuld**

Het **financieel resultaat** per 30/09/2015 bedraagt EUR -2,07 miljoen, een stijging van 9,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -1,89 miljoen). De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 87,8 miljoen (48%). Daarentegen steeg het negatieve financiële resultaat met 9,6%. Deze mindere stijging van het netto negatief financieel resultaat ten opzichte van de gemiddelde schuldenlast, is het gevolg van de lagere gemiddelde financiële kost. De gemiddelde financiële kost daalde in het derde kwartaal van 2015 naar 3,04% (t.o.v. 4,10% in dezelfde periode vorig jaar).

- ✓ **Positief niet-courant resultaat van EUR 2,08 miljoen wordt hoofdzakelijk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille (EUR 4,67 miljoen)**

Het positief **niet-courant resultaat** bedraagt EUR 2,08 miljoen voor het derde kwartaal van 2015 en werd sterk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille met EUR 4,67 miljoen.

Deze positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille is grotendeels het gevolg van de gemiddelde daling van de yield met 25 bps op de totale portefeuille.

- **Netto resultaat bedraagt EUR 7,41 miljoen en werd, naast het netto courant resultaat van EUR 5,33 miljoen, sterk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille en de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten**

Het **netto resultaat** voor het derde kwartaal bedraagt EUR 7,41 miljoen (EUR 0,80 per aandeel) ten opzichte van EUR 0,43 miljoen voor dezelfde periode in 2014. De variantie in het netto resultaat werd, naast de positieve variatie in het netto courante resultaat, sterk bepaald door de niet kasresultaten (vorig jaar werd in het derde kwartaal een geringe negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille opgetekend van EUR -0,5 miljoen. Daartegenover werd in het derde kwartaal van 2015 een positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille opgetekend van EUR 4,67 miljoen).

- **Netto courant resultaat bedraagt EUR 0,58 per aandeel voor het derde kwartaal – (EUR 1,60 per aandeel voor de eerste 3 kwartalen van het boekjaar 2015)**


Het **netto courant resultaat** voor het derde kwartaal bedraagt EUR 5,33 miljoen, wat een verhoging is van 40,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt EUR 0,58, een stijging van 33,4% ten opzichte van vorig jaar.

Mede door het netto courant resultaat per aandeel van EUR 0,58 voor het derde kwartaal bedraagt het netto courant resultaat per aandeel voor de eerste drie kwartalen EUR 1,60.

⁹ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

4.1.3. Verkorte geconsolideerde balans op 30/09/2015

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/09/2015 Conso	31/12/2014 Conso	30/09/2014 Conso
VASTE ACTIVA	475.917.002	421.821.417	376.557.733
VLOTTENDE ACTIVA	33.243.384	32.046.053	38.438.269
TOTAAL ACTIVA	509.160.386	453.867.470	414.996.002
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	201.675.328	183.438.085	180.426.548
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	201.575.419	183.338.176	180.328.541
Minderheidsbelangen	99.909	99.909	98.007
VERPLICHTINGEN	307.485.058	270.429.385	234.569.454
Langlopende verplichtingen	271.187.372	202.019.311	175.469.631
Kortlopende verplichtingen	36.297.686	68.410.074	59.099.823
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	509.160.386	453.867.470	414.996.002

4.1.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/09/2015

- Op 30/09/2015 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 509,2 miljoen) voor 93,4% uit beleggingsvastgoed. Het resterende bedrag van de activa (6,6%) betreft de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen en de activa bestemd voor verkoop.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 201,6 miljoen, minderheidsbelangen van EUR 0,1 miljoen en totale verplichtingen voor een bedrag van EUR 307,5 miljoen.

De **totale verplichtingen** voor een bedrag van EUR 307,5 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen: EUR 153,0 miljoen (49,8%);
- nog af te betalen leasingschulden: EUR 2,2 miljoen (7,0%);
- de opgenomen obligatieleningen: EUR 108,8 miljoen (35,4%);
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten: EUR 24,2 miljoen (7,9%);
- een totaal bedrag van EUR 19,3 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.

↳ Op 30/09/2015 had Montea gecontracteerde kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 165 miljoen, waarvan EUR 153 miljoen is opgenomen (92,7%). De vervallen kredietlijnen voor het jaar 2015 werden reeds geherfinancierd. Tijdens het jaar 2016 vervalt er voor EUR 26,6 miljoen aan kredietlijnen.

- De **schuldgraad**¹⁰ bedraagt 53,6%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2014 (47,2%) is grotendeels toe te schrijven aan de kapitaalverhoging op 24 juni 2014 voor een bedrag van EUR 53 miljoen waardoor Montea haar financiële schulden gedeeltelijk kon aflossen en de aankopen die werden gedaan in het tweede semester van vorig boekjaar en in het eerste kwartaal van 2015, die met schuld gefinancierd werden.

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

- ↳ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.
- De **netto activa waarde** per 30/9/2015 bedraagt EUR 21,88 per aandeel maar wordt ook sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 24,51 per aandeel, een stijging van 3,3% t.o.v. 31/12/2014.

Wanneer rekening wordt gehouden met een beurskoers van EUR 36,45 op 30/09/2015, bedraagt de premie 48,7% t.o.v. de netto activa waarde, gecorrigeerd met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2015

- ✓ **Dadingsovereenkomst tussen Montea en Neovia resulteert in EUR 1,5 miljoen netto courant resultaat voor het boekjaar 2015**
 - Op de site De Hulst-Willebroek werd met Neovia een dading gesloten voor de voortijdige beëindiging van de lopende huurovereenkomst. Over de periode 2015-2016 zal Montea een verbrekingsvergoeding ontvangen van EUR 3,8 miljoen (EUR 1,5 miljoen in 2015 en EUR 2,3 miljoen in 2016).

Montea heeft intussen de commercialisatie van het pand opgestart met kandidaat-huurders.

6. Vooruitzichten

- Investeringspipeline

Montea heeft de ambitie om te groeien aan de hand van de verdere uitbouw van haar investeringspijplijn.

Montea voorziet dat de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen 31/12/2015 verder zal stijgen naar meer dan EUR 500 miljoen omwille van onderstaande reeds aangekondigde build-to-suit projecten:

- Site Unilever: build-to-suit project, voor 10 jaar vast verhuurd aan CdS, met verwachte opleveringsdatum in het eerste kwartaal van 2016;
- Site Erembodegem: build-to-suit project, voor 10 jaar vast verhuurd aan Movianto, met verwachte opleveringsdatum in het eerste kwartaal van 2016;
- Site Gent-Zeehaven: uitbreiding aan de bestaande site, verhuurd aan DSV Solutions, met verwachte opleveringsdatum in het tweede kwartaal van 2016.

- Bezettingsgraad

De bezettingsgraad bedraagt 95,9%. Montea verwacht om het jaar 2015 af te sluiten met een bezettingsgraad boven de 95%.

- Operationele marge

Doorheen de laatste kwartalen is de operationele marge gestegen tot 85,0% voor de eerste drie kwartalen samen. Montea verwacht een operationele marge van 85% te behalen voor het gehele jaar 2015.

- Financiële kost

De financiële kost is en blijft de belangrijkste kost voor Montea. De gemiddelde financiële kost voor de eerste drie kwartalen bedraagt 3,04%. Montea heeft zich tijdens het boekjaar 2015 volledig geherfinancierd met een bijzondere focus op de diversificatie van de schuld (2 nieuwe obligatie uitgiftes in het tweede kwartaal van 2015) en de verlenging van de duurtijd van de leningslast tot meer dan 5 jaar en de hedgingscontracten tot meer dan 8 jaar.

De gemiddelde financiële kost zal in het vierde kwartaal stabiel blijven waardoor Montea een totale financiële kost voorziet van 3,1% voor het gehele boekjaar 2015.

- Netto courant resultaat

Rekening houdend met de recurrente resultaten per 30/09/2015 als gevolg van de verdere groei van de vastgoedportefeuille, de goede prestatie van de bestaande vastgoedportefeuille en de vooropgestelde recurrente resultaten voor het vierde kwartaal (incl. de bovenstaande dading), verwacht Montea een stijging van het netto courant resultaat met 37% (tot EUR 21 miljoen) voor het boekjaar 2015.

Naar verwachting zal het netto courant resultaat per aandeel EUR 2,30 bedragen (+17%).

Dit verwacht netto courant resultaat zal Montea toelaten om enerzijds haar dividend te kunnen verhogen en anderzijds haar uitkeringspercentage te verlagen ter financiering van de verdere kwalitatieve groei van de vastgoedportefeuille.

7. Financiële kalender

- 25/02/2016 Jaarresultaten per 31/12/2015
- 17/05/2016 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 19/05/2016 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2016
- 18/08/2016 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2016
- 10/11/2016 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2016

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 (SIRP – 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. Montea kreeg als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 30/09/2015 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 728.164 m², verspreid over 44 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

www.montea.com