

# SPACE FOR GROWTH



PERSBERICHT

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER  
MET BETREKKING TOT DE PERIODE VAN 01/07/2014 TOT EN MET 30/09/2014

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

EMBARGO TOT 06/11/2014 – 08u45

- ➔ **NETTO COURANT RESULTAAT EUR 3,80 MILJOEN (EUR 0,43 PER AANDEEL), EEN GROEI VAN 13,1% T.O.V. DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR**
  - **NETTO HUURRESULTAAT STIJGT MET 8,0% TOT EUR 6,45 MILJOEN**
  - **OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 85,9% VOOR DE EERSTE DRIE KWARTALEN**
  - **VERWACHTE STIJGING VAN HET NETTO COURANT RESULTAAT MET 10,2% TOT EUR 14,9 MILJOEN VOOR BOEKJAAR 2014**
  
- ➔ **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT EUR 375,7 MILJOEN**
  - **BEZETTINGSGRAAD VAN 96,0%**
  - **GEMIDDELDE DUURTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT HUN EERSTE BREAK VAN 6,2 JAAR**
  - **VERWACHTE STIJGING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE TOT ONGEVEER EUR 427 MILJOEN OP 31/12/2014**
  
- ➔ **SCHULDGRAAD BEDRAAGT 47,2%**
  - **SCHULDGRAAD ZAL ONGEVEER 54% BEDRAGEN OP 31/12/2014 DOOR SCHULDFINANCIERING VAN DE ADDITIONELE INVESTERINGEN DIE ZULLEN PLAATSVINDEN NA 30/09/2014**

Aalst, 6 november 2014

Montea (MONT) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 juli 2014 tot en met 30 september 2014.

## Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea over de periode 01/07/2014 – 30/09/2014 bedraagt EUR 3,80 miljoen (EUR 0,43 per aandeel), een stijging van 13,1% in vergelijking met EUR 3,36 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (EUR 0,51 per aandeel)<sup>1</sup>.

De stijging van 13,1% is het gevolg van de verhoging van het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met 14,5% en de stijging van het netto negatief financieel resultaat met 15,1%.

De operationele marge steeg tot 88,9% voor het derde kwartaal. Dit brengt de totale operationele marge voor de eerste 9 maanden van het boekjaar op 85,9%. Montea is goed op weg om haar operationele marge van 85% voor het gehele jaar te behalen.

Tijdens het derde kwartaal van 2014 steeg de gemiddelde schuldenlast met EUR 11,7 miljoen (+8%) terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met EUR 0,25 miljoen (+15%). Deze hogere stijging van de financiële last is het gevolg van de uitgifte van twee obligatieleningen (in 2013 en 2014) met een hogere gemiddelde financiële kost en het hogere indekkingspercentage van de variabele kredietlijnen (als gevolg van de kapitaalverhoging op 24/6/2014).

De doelstelling blijft om een totale gemiddelde financiële kost te hebben van minder dan 4,00% voor het gehele boekjaar 2014.

- De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 375,7 miljoen, een stijging van EUR 56,2 miljoen (+17,6%) t.o.v. 31/12/2013. Deze stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de investeringen voor een bedrag van EUR 15,4 miljoen in België en EUR 39,3 miljoen in Nederland.

Per 31/12/2014 zal de reële waarde van de vastgoedportefeuille verder stijgen naar ongeveer EUR 427 miljoen door enerzijds vier reeds aangekondigde additionele investeringen:

- site Dachser in Willebroek (BE)
- site Neovia Logistics in Willebroek (BE)
- site Nippon Express Belgium in Zaventem - Brucargo (BE)
- site Depa Disposables in Beuningen (NL)

en de verdere ontwikkeling van drie build-to-suit projecten in België en Nederland:

- site Vos Logistics in Oss (NL) – oplevering 1/10/2014
- site Caterpillar in Grimbergen (BE) - oplevering 1/10/2014
- site DocMorris in Heerlen (NL) - oplevering Q1-2015

De bezettingsgraad bedraagt 96,0%. De stijging van de bezettingsgraad t.o.v. het vorige kwartaal is voornamelijk te wijten aan de verhuring van 14.000 m<sup>2</sup> op de site van Nijvel.

De gemiddelde duurtijd van de contracten bedraagt 6,2 jaar (tot hun eerste break).


- De schuldgraad bedraagt 47,2%.  
Per 31/12/2014 zal de schuldgraad ongeveer 54% bedragen door de verdere schuldfinanciering van de investeringspipeline.
- Voor het boekjaar 2014 verwacht Montea een netto courant resultaat van EUR 14,9 miljoen, een stijging met ongeveer 10,2% ten opzichte van boekjaar 2013.

<sup>1</sup> Deze stijging van het netto courant resultaat resulteert in een daling van het netto courant resultaat per aandeel, grotendeels als gevolg van de kapitaalverhoging die plaatsvond op 24 juni 2014.

## **Inhoudsopgave**

1. **Kerncijfers**
2. **Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2014**
3. **Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2014**
4. **Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2014**
5. **Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2014**
6. **Vooruitzichten**
7. **Financiële kalender**

**1. Kerncijfers**

		BE	FR	NL	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2013
					3 maanden	12 maanden	3 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>							
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>							
Aantal sites		20	15	2	37	35	33
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>							
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	320.032	203.375	42.718	566.125	535.352	496.295
Kantoren	M <sup>2</sup>	35.098	15.291	2.579	52.968	49.342	49.315
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>355.130</b>	<b>218.666</b>	<b>45.297</b>	<b>619.093</b>	<b>584.694</b>	<b>545.610</b>
Ontwikkelingspotentieel	M <sup>2</sup>	47.766	38.830	6.055	92.651	90.500	90.500
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>							
Reële waarde (1)	K€	191.766	119.165	29.400	340.331	311.936	297.713
Investeringswaarde (2)	K€	196.762	127.231	31.432	355.425	324.815	309.646
<b>Bezettingsgraad</b>							
Bezettingsgraad (3)	%	94,9%	96,6%	100,0%	96,0%	94,9%	93,8%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>							
Reële waarde (1)	K€	7.439	0	0	7.439	7.590	7.639
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>							
Reële waarde (1)		3.736	0	24.230	27.966		
<b>Geconsolideerde resultaten</b>							
<b>Netto courant resultaat</b>							
Netto huurresultaat	K€				6.452	23.659	5.975
Operationeel resultaat (4)	K€				5.735	19.892	5.006
Operationele marge (5)	%				88,9%	84,1%	83,8%
Financieel resultaat	K€				-1.887	-6.206	-1.640
<b>Netto courant resultaat (6)</b>	<b>K€</b>				<b>3.797</b>	<b>13.494</b>	<b>3.356</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (11)					8.754.354	6.587.896	6.587.896
<b>Netto courant resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>				<b>0,43</b>	<b>2,05</b>	<b>0,51</b>
<b>Niet courant resultaat</b>							
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€				-477	-3.022	-1.760
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€				-2.889	5.497	109
<b>Netto resultaat</b>	<b>K€</b>				<b>431</b>	<b>15.969</b>	<b>1.705</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					8.754.354	6.587.896	6.587.896
<b>Netto resultaat / aandeel</b>	<b>€</b>				<b>0,05</b>	<b>2,42</b>	<b>0,26</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>							
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€				180.329	138.869	128.418
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				195.905	179.472	170.548
Balanstotaal	K€				414.996	339.797	321.254
Schuldratio (9)	%				47,2%	52,8%	53,1%
Net Actief / aandeel	€				20,60	20,39	19,49
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€				23,13	22,43	21,71
Beurskoers (10)	€				32,45	31,65	30,08
Premie / (discount)	%				40,3%	41,1%	38,6%

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

(2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

(3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

(4) Resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.

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

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

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

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

(9) Schuldratio volgens het KB van 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 2014 in België, Nederland en Frankrijk

### 2.1. Netto courant resultaat<sup>2</sup> bedraagt EUR 3,80 miljoen (EUR 0,43 per aandeel), een groei van 13,1% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Montea is op koers om een netto courant resultaat van EUR 14,9 miljoen te behalen (+10,2%)

Het netto courant resultaat bedraagt EUR 3,80 miljoen (EUR 0,43 per aandeel) tijdens het derde kwartaal van 2014, een groei van 13,1% (+EUR 0,44 miljoen) ten opzichte van EUR 3,36 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 0,51 per aandeel)<sup>3</sup>.

Deze groei met EUR 0,44 miljoen is het gevolg van de stijging van het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille met EUR 0,73 miljoen, grotendeels bepaald door de stijging van het netto huurresultaat met EUR 0,48 miljoen, de verhoging van de operationele marge naar 88,9% en de verhoging van het netto negatief financieel resultaat met EUR 0,25 miljoen.

Op basis van het resultaat van het derde kwartaal van 2014 ten belope van EUR 3,80 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 14,9 miljoen (+10,2%).

### 2.2. Investeringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2014

Tijdens het derde kwartaal van 2014 waren er geen investeringen.

### 2.3. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2014

#### ➤ Ontwikkeling op maat voor DocMorris van ca 14.800 m<sup>2</sup> op bedrijventerrein te Heerlen (NL)

Montea en Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund ontwikkelen een project op maat van ca 14.800 m<sup>2</sup> 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 zal voldoen aan de strenge normen die vereist zijn voor de opslag van farmaceutische goederen en zal bestaan uit ca 7.750 m<sup>2</sup> opslagruimte (uitbreidbaar), ca 1.750 m<sup>2</sup> mezzanine, ca 5.300 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 390 parkeerplaatsen. Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering (naar verwachting tegen het eerste kwartaal van 2015), onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, aan een netto aanvangsrendement van ± 7,33%.

Doc Morris ondertekende een huurovereenkomst van 15 jaar voor deze hypermoderne site.



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

<sup>2</sup> 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).

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

➤ **Ontwikkeling op Maat voor Nippon Express van ca 6.000 m<sup>2</sup> op Brucargo te Zaventem (BE)**

Montea en Cordeel Hoeselt (Groep Cordeel) ontwikkelden een distributiecentrum voor Nippon Express Belgium op Brucargo te Zaventem. Het build-to-suit project bestaat uit ca 4.500 m<sup>2</sup> opslagruimte en ca 1.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte.



Nippon Express Belgium, een zeer bekende freight forwarder, ondertekende een huurovereenkomst met een vaste looptijd van 10 jaar. Montea heeft voor dit project een opstalrecht bekomen voor een periode van 50 jaar, onder marktconforme voorwaarden en heeft dit pand verworven bij de oplevering. Het terrein biedt tevens een uitbreidingspotentieel van ca 4.200 m<sup>2</sup>. Montea heeft dit distributiecentrum verworven op basis van een netto aanvangsrendement van ca 7,70%.

Montea «Space for Growth» - Site Nippon Express – Brucargo (BE)

➤ **Partnershipovereenkomst met Beherman Invest voor ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 46.000 m<sup>2</sup> te Bornem**

Montea en Beherman Invest hebben een partnershipovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 46.000 m<sup>2</sup> te Bornem. Het terrein is strategisch gelegen in de “gouden driehoek” Brussel/Antwerpen/Gent en in de directe nabijheid van de snelwegen A12/E17. In de zoektocht naar geschikte huurders wordt vooral gemikt op farma gerelateerde logistieke dienstverleners en



gebruikers maar andere industrieën zijn eveneens mogelijk. Het beoogde distributiecentrum zal +/- 24.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte kunnen omvatten.

Montea «Space for Growth» - Site Beherman Invest – Bornem (BE)

**2.4. Desinvesteringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2014**

Tijdens het derde kwartaal van 2014 waren er geen desinvesteringen.

## 2.5. Huuractiviteit tijdens het derde kwartaal van 2014


- **Bezettingsgraad stijgt naar 96,0 % - Ondertekening van 2 nieuwe huurovereenkomsten op bestaande sites**

Intussen werkt Montea verder aan haar doelstelling om de bezettingsgraad continu boven de 95% te houden. In dit kader werden twee nieuwe huurovereenkomsten ondertekend in België, nl.

- (i) de site in Nijvel is integraal verhuurd aan een SDIL voor een periode van 3,5 jaar;
- (ii) een deel van de site in Bornem werd gerenoveerd en is verhuurd aan Decathlon voor een periode van 6 jaar. Het betreft 2.173 m<sup>2</sup> opslagruimte en 290 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

## 3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2014

- **De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium bedraagt EUR 375,7 miljoen. De vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt EUR 340,3 miljoen, de waarde van de vastgoedportefeuille-ontwikkelingen bedraagt EUR 28,0 miljoen en de waarde van de zonnepanelen bedraagt EUR 7,4 miljoen**

	Totaal 30/09/2014	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2013	Totaal 30/09/2013
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>						
Aantal sites	37	20	15	2	35	33
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	566.125	320.032	203.375	42.718	535.352	496.295
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	52.968	35.098	15.291	2.579	49.342	49.315
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	619.093	355.130	218.666	45.297	584.694	545.610
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	92.651	47.766	38.830	6.055	90.500	90.500
Reële waarde (K EUR)	340.331	191.766	119.165	29.400	311.936	297.713
Investeringswaarde (K EUR)	355.425	196.762	127.231	31.432	324.815	309.646
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	27.692	15.132	10.427	2.133	26.048	23.724
Bruto rendement (%)	8,14%	7,89%	8,75%	7,26%	8,35%	7,97%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,54%	8,45%	8,99%	7,26%	8,73%	8,43%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	22.521	15.075	7.446	0	28.981	32.432
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR)	1.358	1.068	290	0	1.199	1.360
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> )	96,0%	94,9%	96,6%	100,0%	94,9%	93,8%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)</b>						
Reële waarde (K EUR)	7.439	7.439	0	0	7.590	7.639
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>						
Reële waarde (K EUR)	27.966	3.736	0	24.230		

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 619.093 m<sup>2</sup>, verspreid over 20 sites in België, 2 sites in Nederland en 15 sites in Frankrijk.
- ✓ Montea beschikt tevens over een totale landbank van 92.651 m<sup>2</sup> aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen** is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens de eerste 9 maanden van 2014, met EUR 56,2 miljoen gestegen, ondermeer omwille van:
  - België: investeringen voor een bedrag van EUR 15,4 miljoen, bestaande uit de aankoop van de site Puurs, Schoonmansveld 28, het build-to-suit project Metro op de site Humaniteitslaan in Vorst en de lopende investeringen op de site Grimbergen, verhuurd aan Caterpillar Logistics.

- Nederland (EUR 39,3 miljoen):
  - build-to-suit projecten voor een bedrag van EUR 25,5 miljoen, bestaande uit de lopende investeringen voor de site Vos Logistics in Oss en voor de site DocMorris in Heerlen;
  - investeringen voor een bedrag van EUR 13,8 miljoen, bestaande uit de aankoop van de site te Waddinxveen (verhuurd aan Delta Wines).
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement**<sup>4</sup>, op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,54% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,73% op 31/12/2013.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 27,7 miljoen, een stijging van 6,3% ten opzichte van 31/12/2013, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ✓ De **bezettingsgraad** bedraagt 96,0%<sup>5</sup>. De stijging van de bezettingsgraad t.o.v. het vorige kwartaal is te wijten aan de verhuring van 14.000 m<sup>2</sup> op de site van Nijvel.

---


<sup>4</sup> Berekend ten opzichte van de reële waarde.

<sup>5</sup> De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m<sup>2</sup> ten opzichte van de totale m<sup>2</sup>. In deze berekening werd noch in de teller, noch in de noemer rekening gehouden met de projecten in ontwikkeling of panden die Montea op de desinvesteringslijst heeft gezet.



4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2014

4.1.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2014

 <b>VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR)</b> Analytisch	30/09/2014	30/09/2013
	3 maanden	3 maanden
<b>COURANT RESULTAAT</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	6.452	5.975
VASTGOEDRESULTAAT	6.820	5.967
% t.o.v netto huurresultaat	105,7%	99,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-271	-6
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.549	5.961
Algemene kosten van de vennootschap	-813	-946
Andere operationele opbrengsten en kosten	-2	-9
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.735	5.006
% t.o.v netto huurresultaat	88,9%	83,8%
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.887	-1.640
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.847	3.366
Belastingen	-50	-10
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>3.797</b>	<b>3.356</b>
<i>per aandeel</i>	<b>0,43</b>	<b>0,51</b>
<b>NIET COURANT RESULTAAT</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	186
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-477	-1.946
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>-477</b>	<b>-1.760</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.889	109
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-2.889</b>	<b>109</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>431</b>	<b>1.705</b>
<i>per aandeel</i>	<b>0,05</b>	<b>0,26</b>

4.1.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2014

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 6,45 miljoen (+8,0%) – Stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (+14,5%) – Operationele marge van 88,9% voor het derde kwartaal van 2014**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 6,45 miljoen, een stijging van 8,0% ten opzichte van dezelfde periode in 2013 (EUR 5,98 miljoen). Deze toename van EUR 0,48 miljoen is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- de toename van de huurinkomsten voor een totaal bedrag van EUR 0,65 miljoen;
- de verhoging van de concessie- en opstalvergoedingen met EUR 0,17 miljoen.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** (operationele marge) stijgt van EUR 5,01 miljoen vorig jaar tot EUR 5,74 miljoen op 30/09/2014. Deze stijging van 14,5% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 0,73 miljoen, is hoofdzakelijk het gevolg van:

- de toename van het netto huurresultaat met EUR 0,48 miljoen (zie boven);
- de hogere bezettingsgraad waardoor meer kosten kunnen doorgefactureerd worden aan de huurders.

De **operationele marge**<sup>6</sup> bedraagt 88,9% ten opzichte van 83,8% tijdens dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de operationele marge is het resultaat van de lagere leegstand en 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 85,3%. Montea is goed op weg om haar operationele marge van 85% voor het gehele jaar 2014 te behalen.

- **Het financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -1,89 miljoen, een stijging van 15,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de hogere financiële schuld**

Het **financieel resultaat** per 30/09/2014 bedraagt EUR -1,89 miljoen, een stijging van 15,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -1,64 miljoen). Deze verhoging van de financiële last wordt enerzijds verklaard door de stijging van de gemiddelde schuldenlast met EUR 11,7 miljoen (8,0%) en anderzijds door de hogere gemiddelde financiële kost als gevolg van de uitgifte van de twee obligatieleningen in 2013 en 2014 en het hogere indekkingspercentage van de variabele kredietlijnen.

In het derde kwartaal van 2014 is Montea overgegaan tot de verdere herstructurering van haar indekkingsinstrumenten waarbij opnieuw ongeveer 75% van de variabele kredietlijnen wordt ingedekt met indekkingsinstrumenten.

- ✓ **Niet-kasresultaat van EUR -3,37 miljoen wordt hoofdzakelijk bepaald door de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten (EUR -2,89 miljoen)**

Het **niet-kasresultaat** bedraagt EUR -3,37 miljoen voor het derde kwartaal van 2014 en werd bepaald door de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten met EUR -2,89 miljoen.

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille is het gevolg van de vervangingsinvesteringen en renovatiewerken op de bestaande sites, voornamelijk in België.

- **Netto resultaat bedraagt EUR 0,43 miljoen en werd, naast het netto courant resultaat van EUR 3,80 miljoen, sterk bepaald door de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten**

Het **netto resultaat** voor het derde kwartaal bedraagt EUR 0,43 miljoen (EUR 0,05 per aandeel) ten opzichte van EUR 1,71 miljoen voor dezelfde periode in 2013. De variantie in het netto resultaat werd sterk bepaald door de niet kasresultaten (vorig jaar werd in het derde kwartaal een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten opgetekend van EUR 0,1 miljoen. Daartegenover werd in het derde kwartaal van 2014 een negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten opgetekend van EUR -2,89 miljoen).

<sup>6</sup> Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.


➤ **Netto courant resultaat bedraagt EUR 0,43 per aandeel**

Het netto courant resultaat voor het derde kwartaal bedraagt EUR 3,80 miljoen, wat een verhoging is van 13,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt EUR 0,43 per aandeel, wat een daling is van 14,9% ten opzichte van vorig jaar, grotendeels ten gevolge van 1.945.416 nieuw uitgegeven aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging op 24 juni 2014.

Rekening houdend met het resultaat van het derde kwartaal van 2014, bedraagt het netto courant resultaat voor de volledige negen maanden EUR 10,71 miljoen (EUR 1,45 per aandeel<sup>7</sup>). Voor het boekjaar 2014 verwacht Montea een stijging van het netto courant resultaat met ongeveer 10,2% tot EUR 14,9 miljoen (EUR 1,93 per aandeel).

**4.1.3. Verkorte geconsolideerde balans op 30/09/2014**

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b> <b>(K EUR)</b>	<b>30/09/2014</b> Conso	<b>31/12/2013</b> Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>376.558</b>	<b>320.347</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>38.438</b>	<b>19.450</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>414.996</b>	<b>339.797</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>180.427</b>	<b>138.967</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	180.329	138.869
Minderheidsbelangen	98	98
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>234.569</b>	<b>200.831</b>
Langlopende verplichtingen	175.470	158.798
Kortlopende verplichtingen	59.100	42.032
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>414.996</b>	<b>339.797</b>

**4.1.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/09/2014**

- Op 30/09/2014 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 415,0 miljoen) voor 90,1% uit beleggingsvastgoed. Het resterende bedrag van de activa (9,9%) 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 180,3 miljoen, minderheidsbelangen van EUR 0,1 miljoen en totale verplichtingen van EUR 234,6 miljoen.

<sup>7</sup> Dit netto courant resultaat per aandeel is de som van het netto courant resultaat per aandeel voor het eerste en het tweede kwartaal, rekening houdend met 6.808.962 aandelen en het netto courant resultaat van het derde kwartaal, rekening houdend met 8.754.378 aandelen.

De totale verplichtingen van EUR 234,6 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 118,0 miljoen (50,3%);
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 5,2 miljoen (2,2%);
- de opgenomen obligatieleningen voor een bedrag van EUR 59,1 miljoen (25,2%);
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 22,2 miljoen (9,5%);
- een totaal bedrag van EUR 30,1 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.

↳ Op 30/09/2014 had Montea gecontracteerde kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 160 miljoen, waarvan EUR 118 miljoen is opgenomen (73,8%). De vervallen kredietlijnen voor het jaar 2014 werden reeds geherfinancierd. Tijdens het jaar 2015 vervalt er EUR 50 miljoen aan kredietlijnen.

➤ De **schuldgraad**<sup>8</sup> bedraagt 47,2%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2013 (52,8%) is grotendeels toe te schrijven aan de kapitaalverhoging van EUR 53 miljoen op 24 juni 2014 waardoor Montea haar financiële schulden gedeeltelijk kon aflossen.

↳ 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 30/9/2014 bedraagt EUR 20,60 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 23,13 per aandeel.

Wanneer rekening wordt gehouden met een beurskoers van EUR 32,45 op 30/09/2014, bedraagt de premie 40,3% t.o.v. de netto activawaarde, gecorrigeerd met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

## 5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2014

➤ **Sale and Rent Back met Depa Disposables B.V. voor logistiek distributiecentrum van ca 17.900 m<sup>2</sup> te Beuningen (NL)**

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op een terrein van ca 20.800 m<sup>2</sup>, gelegen in Beuningen, aan het knooppunt met de A73 (Nijmegen-Roermond) en de A50 (Zwolle-Eindhoven). Het



distributiecentrum is gelegen op Bedrijventerrein Schoenakker en bestaat uit ca 14.900 m<sup>2</sup> opslagruimte en 3.000 m<sup>2</sup> kantoren. Depa Disposables B.V. biedt disposables en verpakkingsoplossingen aan en ondertekende een triple-net huurovereenkomst voor een vaste periode van 10 jaar. Montea heeft dit distributiecentrum verworven aan een netto aanvangsrendement van ± 7,60%.

Montea «Space for Growth» - site Depa Disposables - Beuningen (NL)

<sup>8</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## 6. Vooruitzichten

- Investeringspipeline

Montea heeft de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline. Voor het komende kwartaal verwacht Montea een verdere stijging van de vastgoedportefeuille tot ongeveer EUR 427 miljoen. Deze bijkomende projecten zullen met schulden gefinancierd worden.

- Bezettingsgraad

De bezettingsgraad bedraagt 96,0%. Montea verwacht om het jaar 2014 af te sluiten met een bezettingsgraad boven de 95%.

- Operationele marge

Doorheen de laatste kwartalen is de operationele marge gestegen tot 85,3%. Montea verwacht een operationele marge van 85% te behalen voor het gehele jaar 2014.

- Financiële kost

De financiële kost is en blijft de belangrijkste kost voor Montea. Montea streeft ernaar om de financiële kost onder de 4% te houden voor het gehele jaar 2014.

- Netto courant resultaat

Rekening houdend met het netto courant resultaat van EUR 3,80 miljoen voor het derde kwartaal van 2014 (EUR 0,43 per aandeel) bedraagt het netto courant resultaat voor de eerste 9 maanden van 2014 EUR 10,80 miljoen (EUR 1,45 per aandeel<sup>9</sup>). Rekening houdend met eventuele bijkomende investeringen en huuractiviteit, streeft Montea ernaar om een netto courant resultaat voor het volledige boekjaar 2014 te bereiken van EUR 14,9 miljoen (EUR 1,93 per aandeel<sup>10</sup>). Dit is een stijging met meer dan 10,2% t.o.v. het vorige boekjaar.

---

<sup>9</sup> Dit netto courant resultaat per aandeel is de som van het netto courant resultaat per aandeel voor het eerste en het tweede kwartaal, rekening houdend met 6.808.962 aandelen en het netto courant resultaat van het derde kwartaal, rekening houdend met 8.754.378 aandelen.

<sup>10</sup> Dit netto courant resultaat per aandeel is de som van het netto courant resultaat per aandeel voor het eerste en het tweede kwartaal, rekening houdend met 6.808.962 aandelen en het netto courant resultaat van het derde kwartaal en het vierde kwartaal, rekening houdend met 8.754.378 aandelen.

## 7. Financiële kalender

- 12/02/2015 Jaarresultaten per 31/12/2014
- 14/05/2015 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2015
- 19/05/2015 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 20/08/2015 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2015
- 05/11/2015 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2015

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website [www.montea.com](http://www.montea.com).

### OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel 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 30/09/2014 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 619.093 m<sup>2</sup>, verspreid over 37 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



### PERSCONTACT

Jo De Wolf  
+32 53 82 62 62  
[jo.dewolf@montea.com](mailto:jo.dewolf@montea.com)

### VOOR MEER INFORMATIE



Visit our  
website!