

**JAARLIJKSE RESULTATEN 2008
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/01/2008 TOT 31/12/2008**

**Sterke groei van het netto courant resultaat exclusief IAS 39¹ (+ 28,0%)² tot
EUR 8.446.167 (EUR 2,36³ per aandeel) tegenover EUR 6.596.174
(EUR 2,31 per aandeel) per 31/12/2007**

**Stijging van de huuropbrengsten (+ 39,4%) tot EUR 14 miljoen ten opzichte
van EUR 10 miljoen in 2007**

**Uitkeerbaar resultaat stijgt met 37,5% tot EUR 9.132.940
(EUR 2,55 per aandeel)**

**Groei van 53,4% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, namelijk
van EUR 137,4 miljoen naar EUR 210,8 miljoen**

**Waardevermindering van de vastgoedportefeuille (bij constante
samenstelling) van 3,58%**

Bezettingsgraad⁴ van 96,24%

**Netto resultaat inclusief IAS 39 bedraagt EUR -7,76 miljoen (EUR -2,16 per
aandeel) tegenover EUR 11,8 miljoen (EUR 4,14 per aandeel) op 31/12/2007**

Schuldgraad van 52,8% op 31/12/2008

**Bevestiging van de stijging van 5% van het voorziene dividend
voor 2008 tot EUR 2,09 bruto per aandeel**

Voorzichtige pay-out ratio van het uitkeerbaar resultaat (82%)

¹ Netto courant resultaat of operationeel resultaat: netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XV, XVI en XVII van de resultatenrekening) en exclusief IAS 39 (herwaardering van de rente-indekkingsinstrumenten).

² Montea had vorig jaar een boekjaar van 15 maanden, namelijk van 1/10/2006 tot 31/12/2007, die werd geauditeerd door de Commissaris. De vergelijkende cijfers worden gebruikt t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, namelijk van 01/01/2007 t.e.m 31/12/2007, die niet werden geauditeerd door de commissaris.

³ Het netto courant resultaat per aandeel stijgt niet met 28,0% maar met 2,0% omwille van de kapitaalsverhoging met 729.747 nieuwe aandelen n.a.v. de Unilever-transactie.

⁴ Bezettingsgraad uitgedrukt in percentage van de geschatte huurwaarde.

Aalst, 19 februari 2009 – MONTEA⁵ (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar jaarresultaten voor de periode van 1 januari 2008 tot 31 december 2008.

1. BEHEERVERSLAG

1.1 Strategie van Montea “More than warehouses”

Tijdens het jaar 2008 heeft Montea haar **sectoriële strategie van “pure player” op de markt van logistiek en industrieel vastgoed in België en in Frankrijk** voortgezet. De strategie is erop gericht om lange termijnwaarde te creëren voor de aandeelhouders en klanten-huurders.

Logistiek en semi-industrieel vastgoed zijn in volle groei en kennen steeds meer interesse bij institutionele beleggers.

De logistiek, die tot op heden werd gelijkgesteld met transport, is tegenwoordig een gestructureerd, industrieel en allesomvattend concept geworden.

De voortzetting van de strategie van Montea spitst zich toe op de volgende krachtlijnen:

- i. **Specialisatie in logistiek en semi-industrieel vastgoed** op twee geografische markten (België en Frankrijk) met de beste concurrentie- en groei-indexen in deze sector, waar Montea een toonaangevende rol wil spelen.
- ii. **Groei van de portefeuille en investeringen** in polyvalente, kwalitatieve en gediversifieerde gebouwen (geografische diversificatie, diversificatie van het klantenbestand, verdeling van de portefeuille tussen logistieke platformen en semi-industriële gebouwen van kleinere omvang).
- iii. **Bescherming van de waarde** van de portefeuille door middel van investeringen in de nabijheid van belangrijke consumptiegebieden, drukke logistieke assen of ontwikkelingspolen zoals luchthavens, havens of spoorweg knooppunten.
- iv. **Groei van het dividend** op basis van solide en regelmatige operationele cashresultaten.
- v. **Actief en dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille** om op de best mogelijke manier te voldoen aan de verwachtingen van de huurders, de tendensen van de markt en de vastgestelde doeleinden voor de diversificatie van de portefeuille.
- vi. **Waardecreatie voor de huurders** door middel van flexibele vastgoedoplossingen die worden voorgesteld binnen een polyvalente en kwalitatieve vastgoedportefeuille door een geëngageerd en creatief team dat dicht bij zijn klanten staat.

Onze opdracht bestaat erin onze klanten meer te bieden dan eenvoudige opslagruimtes. Montea wil deelnemen aan de continue verbetering van de toeleveringsketen («[supply chain](#)»), de kwaliteit van de opslagruimtes en de distributie-infrastructuur, terwijl we toch onze omgeving respecteren en, in het kader van een gepersonaliseerde aanpak, gefocused blijven op onze klanten.

⁵ Montea is een vastgoedbevak genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en een SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) op NYSE Euronext Parijs (MONTP).

1.2 Belangrijke investeringen tijdens het jaar 2008 voor een bedrag van meer dan EUR 76 miljoen in België en Frankrijk

Tijdens het boekjaar 2008 deed Montea belangrijke investeringen en realiseerde volgende vastgoed transacties:

- **20 maart 2008:** aankoop van een **logistiek platform van 11.200 m² in Cambrai (Frankrijk)**, dat volledig verhuurd wordt aan DHL Fashion France voor een periode van 9 jaar. Deze investering van EUR 7 miljoen levert een jaarlijkse huuropbrengst op van EUR 495.000 en werd gerealiseerd door Concerto Développement (dochtermaatschappij van de groep Affine). De site laat bovendien, in een tweede fase, de ontwikkeling toe van 11.200 m², die nu wordt gecommercialiseerd zonder deze op speculatieve wijze te ontwikkelen. De aankoop werd gefinancierd door bankschuld en overschrijdt de waardebepaling van de vastgoedexpert niet.
- **26 maart 2008:** afsluiting van de aankoop⁶ van de **Unilever-site in Vorst (Brussel – België)** en uitgifte van 729.747 nieuwe aandelen (uitgiftebedrag EUR 30,11 per aandeel) (met recht op dividend vanaf boekjaar 2008) als vergoeding van de partiële splitsing ten gevolge van de overdracht van de onroerende activa van Unilever Belgium.

Deze strategisch gelegen site op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat uit 25.000 m² aan logistieke en industriële gebouwen. De aankoopwaarde bedraagt EUR 17 miljoen en laat bovendien de ontwikkeling toe van een bijkomende 8.000 m². De gebouwen worden volledig verhuurd aan Unilever op basis van “triple net”-huurovereenkomsten voor een gemiddelde duur van 8 jaar. De jaarlijkse huuropbrengst bedraagt EUR 1,3 miljoen. Deze aankoop werd gerealiseerd voor een waarde die lager ligt dan die bepaald door de vastgoedexpert.

- **17 april 2008:** aankoop van een **logistiek platform van 28.000 m² in de top logistieke zone in Hauts-Sarts (Luik–België)**, middenin een strategisch kruispunt van autosnelwegen (E313 Antwerpen – E42 Parijs – E40 Brussel - Aken). Deze investering van EUR 12,9 miljoen levert een jaarlijkse huuropbrengst op van EUR 1 miljoen, met een huurgarantie van drie jaar door Weerts Supply Chain. Deze aankoop werd gefinancierd door bankschuld en overschrijdt de waardebepaling van de vastgoedexpert niet.
- **8 mei 2008:** aankoop van een **bedrijfsgebouw van 4.307 m² nabij de luchthaven Roissy-Charles De Gaulle (Parijs – Frankrijk)**. Dit gebouw, gelegen in de industriezone Paris Nord II, wordt verhuurd aan de speelgoedverdelers Babysun in het kader van een “triple net”-huurovereenkomst⁷ voor de duur van 9 jaar. De totale investering bedraagt EUR 4 miljoen en werd gerealiseerd door de overname van het bestaande leasingcontract (financiële leasing waarbij Montea na afloop eigenaar wordt van het gebouw) voor een bedrag dat de waarde, bepaald door de vastgoedexpert, overschrijdt met 0,86%⁸.

⁶ In maart 2008 heeft Montea de overdracht van de vastgoedbedrijfstaking van Unilever Belgium bvba (“Unilever”) afgesloten. De site heeft een terrein oppervlakte van ongeveer 87.000 m². Voor het kantoorgebouw (“Diamond Building”) van 13.608 m² – heeft Montea de erfpacht overgedragen aan Banimmo voor EUR 25,5 miljoen netto. Voor meer informatie m.b.t. deze belangrijke aankoop verwijzen wij naar het persbericht van 26 maart 2008.

⁷ Het geheel van de lasten, inclusief belangrijke renovaties en herstellingen, is voor rekening van de huurder.

⁸ De zaakvoerder van Montea is van mening dat deze geringe toeslag volledig gerechtvaardigd is door de eigenschappen van dit moderne gebouw, het hoge initieel rendement (8,25% bruto) en de strategische ligging nabij de luchthaven Roissy-Charles De Gaulle.

- **19 mei 2008:** ondertekening van een aankoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden van een **bedrijfsgebouw van 1.858 m²** gelegen op de voormalige GSK-site in **Erembodegem (Aalst – België)**, waarvan Montea al grotendeels eigenaar was. De aankoop van dit gebouw, dat volledig wordt verhuurd aan de vennootschap Perbio Sciences, betekent een investering van EUR 1,05 miljoen en laat Montea toe om deze strategische site van 3,4 hectare langs de autosnelweg Brussel-Gent helemaal te herverkavelen.
- **16 september 2008:** afsluiting van de aankoop van een **bedrijfsgebouw in Bondoufle (Parijs – Frankrijk)** voor een bedrag van EUR 2,76 miljoen onder de vorm van een sale & lease back operatie. Deze site omvat 3.000 m² opslagruimte en 800 m² kantoorruimte. Daarbij komt nog een ontwikkelingspotentieel van 2.500 m² aan bijkomende opslagruimte. Deze aankoop ging gepaard met een afsluiting van een “triple net”-huurcontract van 9 jaar met Cybergun, gespecialiseerd in het vervaardigen van namaakwapens. Deze aankoop werd volledig gefinancierd met bankschuld en overschrijdt niet de waardebeoordeling door de vastgoedexpert.
- **6 oktober 2008:** verwerving van een **portefeuille van 5 bedrijfsgebouwen Roissy-Charles de Gaulle (Parijs – Frankrijk)** bij de Sirius-group met een totale oppervlakte van 22.300 m². Deze transactie, die EUR 27 miljoen bedraagt, is gerealiseerd via de aankoop van alle aandelen van 4 Franse burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI). Deze operatie werd volledig met bankschuld gefinancierd en overtreft de waardering van de vastgoedexpert niet.

Al deze gebouwen zijn volledig verhuurd aan een tiental huurders waaronder BF Goodrich, Fedex en La Poste voor een jaarlijkse huur van EUR 1,9 miljoen.

- **30 oktober 2008:** ondertekening van een **sale & lease back overeenkomst van 9 jaar met Chronopost**, een dochteronderneming van Geopost in het industriepark van **Pivolles in Décines (Lyon – Frankrijk)**. De aankoop betreft een zeer strategisch gelegen logistiek distributiegebouw in de 1^{ste} oostelijke gordel van Lyon, met een oppervlakte van 3.901 m² op een terrein van 18.685 m². De totale waarde van de transactie bedraagt EUR 4,6 miljoen, overtreft de waardering van de vastgoedexpert niet en werd volledig gefinancierd met bankschuld. De jaarlijkse huur bedraagt EUR 340.505.

1.3 Actief beheer van de vastgoedportefeuille: Montea realiseerde een totale meerwaarde van EUR 635.549 (EUR 0,18 per aandeel) op de verkoop van twee niet-strategische semi-industriële gebouwen

- **17 april 2008:** verkoop van een semi-industrieel gebouw van 4.550 m² gelegen te **Destelbergen**. De verkoop van deze site, die als niet-strategisch werd beschouwd, bedraagt EUR 1,3 miljoen en levert een meerwaarde op van EUR 249.560 ten opzichte van de reële waarde die door Montea werd boekend voor deze site.
- **30 september 2008:** verkoop van een semi-industrieel gebouw van 2.810 m² in **Heverlee (Leuven)**. Deze transactie bedraagt EUR 1,4 miljoen en levert Montea een meerwaarde op van EUR 385.989. Deze desinvestering werd ook gedaan omwille van het niet-strategisch karakter van de site.

1.4 Nieuwe aandeelhouder en versterking van de referentieaandeelhouders

In het kader van de afsluiting van de verwerving van de site van Unilever Belgium en de daaruit voortvloeiende kapitaalsverhoging, heeft de Gemeentelijke Holding NV een belang van 8,3% verworven in Montea⁹. Ook de referentieaandeelhouders Banimmo en de familie De Pauw verstevigden hun positie met de verwerving van respectievelijk 259.279 en 185.502 aandelen van de vastgoedbevak.

Tijdens de maand april 2008 droeg de groep Affine – in het kader van de vereenvoudiging van haar structuur – haar aandelen van Montea over aan Banimmo en aan de Gemeentelijke Holding NV. De verdeling van de referentieaandeelhouders van Montea is voortaan: familie De Pauw (30,46%), Banimmo (23,15%), Gemeentelijke Holding (11,18%).

1.5 Nieuwe kredietlijnen voor een totaalbedrag van EUR 52,5 miljoen – goede diversificatie van externe financieringsbronnen en geen vervaldatum in 2009 en 2010

Montea heeft voor de financiële crisis in juni 2008 een bedrag van EUR 52,5 miljoen opgehaald door middel van nieuwe bilaterale kredietlijnen bij drie vooraanstaande banken die al hadden deelgenomen aan de financiering van Montea tijdens de IPO eind 2006.

Op 31 december 2008 heeft Montea nog altijd een financieringscapaciteit van EUR 17,6 miljoen op de bestaande kredietlijnen.

Geen enkele van de lopende kredieten vervalt tussen 2009 en 2010. De gemiddelde duur van de kredieten bedraagt voortaan 3,5 jaar met vervaldtermijnen eind 2011, eind 2012 en eind 2013.

Het renterisico werd voor 100% ingedekt met behulp van contracten van het type IRS (Interest Rate Swaps) op basis van een gemiddelde financieringskost van 4,59%.

1.6 Sterke stijging van het netto courant resultaat (exclusief IAS 39) met 28,0% en van het netto huurresultaat met 39,4%¹⁰

Montea heeft het financieel boekjaar 2008 afgesloten met een sterk groeiend positieve netto courant resultaat (exclusief IAS 39) van EUR 8.446.167, een stijging van 28,0% t.o.v. vorig jaar.

Deze stijging is vooral te danken aan de groei van het netto huurresultaat met 39,4% (als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille met gegarandeerde en geïndexeerde huurinkomsten voor de nieuwe investeringen) en de controle over de vastgoed- en structuurkosten van de vennootschap.

Aan de andere kant zijn logischer wijze de netto financiële kosten (zonder rekening te houden met de IAS 39 herwaarderingen van de indekkingsinstrumenten), gestegen met EUR 1,4 miljoen door het feit dat nieuwe investeringen, behalve de operatie Unilever, door middel van externe financieringen voltrokken zijn.

⁹ Voor meer informatie m.b.t. deze belangrijke aankoop verwijzen wij naar het persbericht van 27 maart 2008.

¹⁰ Montea had vorig jaar een boekjaar van 15 maanden, namelijk van 1/10/2006 tem 31/12/2007. De vergelijkende cijfers worden gebruikt t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, namelijk van 01/01/2007 tem 31/12/2008 die niet werden geauditeerd door de commissaris.

1.7 Netto-actief waarde van EUR 28,60 per aandeel – EUR 30,5 per aandeel exclusief IAS 39

Ondanks een sterke verhoging van de netto-actief waarde door het sterke netto courant resultaat (EUR 2,36 per aandeel) en de kwaliteitsvolle gebouwen van de vastgoedportefeuille van Montea is de netto-actief waarde op 31 december 2008 gedaald naar EUR 28,60, een daling van 7,9% t.o.v. 31 december 2007

Deze daling is voornamelijk te verklaren door IAS “non cash”elementen:

- i. de negatieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille zoals bepaald door externe schatters in het kader van huidige moeilijkere economische situatie (EUR 1,72 per aandeel),
- ii. de mutatierechten die volgens IAS regels van de investeringswaarde afgetrokken moeten worden (verschil investeringswaarde en reële waarde) – EUR 0,91 per aandeel,
- iii. de afwaardering van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 6,8 miljoen (EUR 1,89 per aandeel), als gevolg van de zeer sterk dalende intrestvoeten, vooral in het vierde kwartaal van 2008¹¹.

Zonder rekening te houden met de latente minderwaarde op de indekkingsinstrumenten (IAS 39) bedraagt de netto-actief waarde op 31 december 2008 EUR 30,5 per aandeel, een daling van 1,8% ten opzichte van vorig jaar.

1.8 Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding – formeel bezwaar en indiening van een tegenvordering met schadevergoeding en interesten door Montea

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

Op grond van objectieve elementen is Montea ervan overtuigd dat niet aan deze voorwaarden werd voldaan en dat zij al haar verplichtingen in het kader van de vermelde overeenkomsten is nagekomen. Montea heeft deze situatie formeel meegedeeld aan de vragende partij. Toch hebben de betrokken partijen gemeend op 15 mei 2008 Montea te moeten dagvaarden en eisen de betaling van een schadevergoeding van bijna EUR 5,4 miljoen. Voor het geval zij daarop geen gelijk zouden halen, hebben de betrokken partijen in ondergeschikte orde hun aanspraak bijgesteld naar ongeveer EUR 4,25 miljoen.

Montea betwist de vorderingen ten stelligste, zowel wat de grondslag betreft, als het bedrag. Montea stelde bovendien een tegenvordering in wegens roekeloos en tergend geding. In de jaarrekening van 31 december 2008 werd geen enkele voorziening opgenomen met betrekking tot dit rechtsgeding en de Commissaris heeft naar aanleiding van zijn uitgevoerde controlewerkzaamheden geen opmerking geformuleerd ten aanzien van het ontbreken van een dergelijke voorziening. De advocaat van Montea heeft zijn besluiten neergelegd. Naar verwachting zal de zaak in mei 2009 gepleit worden. Een vonnis volgt dan op latere datum.

¹¹ Hierbij verwijzen we naar IAS 39 die handelt over de waardering van de financiële instrumenten en volgens dewelke de variatie in de waardering van de financiële instrumenten via de resultatenrekening loopt, wanneer deze financiële instrumenten geen onderwerp uitmaken van zogenaamde “hedging”-contracten. Dit is bij Montea het geval waardoor de variatie in de waardering van de financiële instrumenten verloopt via de resultatenrekening.

1.9 Overzicht van de vastgoedportefeuille

FASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal 31/12/2008	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2007
Aantal sites	32	22	10	24
Oppervlakte opslag (m ²)	320.402 m ²	259.332 m ²	61.070 m ²	238.727 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	45.657 m ²	35.968 m ²	9.689 m ²	32.390 m ²
Totaal oppervlakte (m ²)	366.059 m ²	295.300 m ²	70.759 m ²	271.117 m ²
Ontwikkeling potentieel (m ²)	62.197 m ²	30.367 m ²	31.830 m ²	43.565 m ²
Reële waarde (EUR)	€210.789.000	€ 156.664.000	€ 54.125.000	€137.388.430
Investeringswaarde (EUR)	€218.369.000	€ 161.144.000	€ 57.225.000	€142.227.000
Gecontracteerde huurinkomsten (EUR) (*)	€16.517.674	€ 12.030.225	€ 4.487.449	€11.127.320
Bruto rendement (%) (*)	7,84%	7,68%	8,29%	8,10%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,14%	8,09%	8,29%	8,33%
Niet verhuurde delen (m ²)	16.179 m ²	16.179 m ²	0 m ²	9.243 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€645.618	€ 645.618	€ 0	€314.083
Bezettingsgraad (% van m ²)	95,58%	94,52%	100,00%	96,59%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,24%	94,91%	100,00%	97,04%

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 366.059 m², verspreid over 22 sites in België en 10 sites in Frankrijk.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt tot EUR 210,8 miljoen, een toename met 53,4% (+ EUR 73,4 miljoen) ten opzichte van 31 december 2007. Indien we geen rekening houden met de investeringen van het boekjaar vertoont de waarde van onze vastgoedportefeuille een waardevermindering van 3,67% in België en 2,66% in Frankrijk.

Het bruto vastgoedrendement¹² op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,09% in België en 8,29% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille, rekening houdend met de geschatte huur op leegstand.


De door Montea behaalde bezettingsgraad op het totaal van de portefeuille (uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde) bedraagt 96,24%, en 95,58% op grond van het aantal bezette m². De bezettingsgraad op het einde van 2008 is met 0,8% gedaald ten opzichte van 31 december 2007 en is vooral het resultaat van de oplevering van de 2.800 m² uitbreiding op de site van Erembodegem, die nog niet is verhuurd.

De jaarlijkse contractuele huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 16,5 miljoen, een stijging van 48,4% (+ EUR 5,3 miljoen) ten opzichte van de situatie op 31 december 2007.

¹² Het bruto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten gedeeld door de "fair value" van de vastgoed portefeuille

2. FINANCIËEL OVERZICHT¹³

2.1 Geconsolideerde resultatenrekening voor de periode van 01/01/2008 tot 31/12/2008¹⁴

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/12/2008 12 maanden	31/12/2007 15 maanden	31/12/2007 12 maanden
Huurinkomsten	14.024.173	12.452.214	10.062.525
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	
Met verhuur verbonden kosten	0	0	
NETTO HUURRESULTAAT	14.024.173	12.452.214	10.062.525
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.002.745	1.026.413	971.846
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	-1.876	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.199.241	-1.033.221	-918.066
Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-17.243	-16.512
VASTGOEDRESULTAAT	13.827.677	12.426.287	10.099.794
Technische kosten	-329.610	-360.906	-355.147
Commerciële kosten	-75.565	-35.504	-33.313
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.412	-73.571	-73.571
Beheerskosten vastgoed	-226.019	-431.294	-380.572
Ander vastgoedkosten	-78.685	-97.504	-80.512
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-712.291	-998.779	-923.114
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.115.386	11.427.507	9.176.680
Algemene kosten van de vennootschap	-1.977.388	-1.645.000	-1.205.219
Ander operationele opbrengsten en kosten	344.547	122.677	133.953
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.482.545	9.905.184	8.105.414
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	635.549	0	
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.046.313	5.629.206	4.350.972
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.071.782	15.534.389	12.456.386
Financiële opbrengsten	500.141	1.032.845	958.492
Interestkosten	-3.486.977	-2.068.336	-1.800.356
Ander financiële kosten	-6.813.382	-17.555	126.774
FINANCIËEL RESULTAAT	-9.800.218	-1.053.046	-715.090
Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-7.728.435	14.481.343	11.741.296
Vennootschapsbelasting	-27.781	-51.783	-49.823
Exit taks	0	-28.760	117.681
BELASTINGEN	-27.781	-80.543	67.858
NETTO RESULTAAT	-7.756.216	14.400.800	11.809.154
NETTO COURANT RESULTAAT	1.654.547	8.771.594	7.458.181
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	8.446.167	7.920.166	6.596.174
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	2.855.607	2.855.607
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-2,16	5,04	4,14
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,46	3,07	2,61
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	2,36	2,77	2,31

Netto courant resultaat wordt gedefinieerd als het netto resultaat, exclusief het resultaat op de vastgoedbeleggingen.

¹³ De commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Luc Van Couter, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt en die werden uitgevoerd overeenkomstig de algemene controlenormen uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren, geen betekenisvolle correctie hebben aan het licht gebracht die in de boekhoudkundige gegevens, opgenomen in dit persbericht, zou moeten doorgevoerd worden. De bij de opstelling van de financiële overzichten gebruikte boekhoudprincipes en -methodes zijn ongewijzigd ten opzicht van de principes en methodes die werden gehanteerd bij de opstelling van de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007.

¹⁴ Bij de bespreking van de resultaten zullen alle vergelijkingen gemaakt worden t.o.v. de 12-maandelijkse cijfers van 2007 die niet werden geauditeerd door de Commissaris. Het eerste boekjaar van Montea betrof 15 maanden van 01/10/2006 tem 31/12/2007, die door de Commissaris werden geauditeerd.

2.2 Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening per 31 december 2008

De **huurinkomsten** tijdens het boekjaar 2008 bedragen EUR 14.024.173, een stijging van 39,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2007 (EUR 10.062.525). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille in België en Frankrijk, alsook aan de indexering.

Het **vastgoedresultaat** op 31/12/2008 bedraagt EUR 13.827.677 en vertoont hiermee een stijging van 36,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 10.099.794).

De **exploitatiemarge**¹⁵ vertoont ook een stijging van 80,25% op 31/12/2007 naar 83,04% op 31/12/2008. Deze positieve ontwikkeling is vooral het gevolg van de schaalvoordelen die konden gerealiseerd worden dankzij de groei van de portefeuille en de strikte beheersing van de exploitatiekosten en de algemene kosten van Montea.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** op 31/12/2008 (EUR -9.410.764) omvat:

- een meerwaarde van EUR 635.549, gerealiseerd op de verkoop van twee bedrijfsgebouwen (zie punt 1.2);
- een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van EUR 10.046.313. Deze daling wordt vooral toegeschreven aan:
 - i. de daling van de reële waarde van nieuwe investeringen die door Montea werden verwezenlijkt in België en Frankrijk voor een bedrag van EUR 5,0 miljoen, waarvan de aankoopkosten deel uitmaakten van een negatieve wijziging bij de waardering van de investering aan zijn reële waarde (aftrek van mutatiekosten) voor een bedrag van EUR 3,3 miljoen.
 - ii. de daling van de reële waarde van de bestaande portefeuille voor een bedrag van EUR 5 miljoen. Deze daling bedraagt (bij constante samenstelling) 3,67% (EUR 4,7 miljoen) in België en 2,66% (EUR 0,3 miljoen) in Frankrijk.

Het **financieel resultaat** per 31/12/2008 (EUR -9.800.217) werd sterk beïnvloed door de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) op de datum van afsluiting ten belope van EUR 6.791.619. Zonder rekening te houden met de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) zijn de netto financiële kosten met EUR 1,4 miljoen gestegen, voornamelijk als gevolg van de verhoging van de financiële schulden met EUR 47,5 miljoen die zijn aangegaan om de nieuwe investeringen in België en Frankrijk te financieren.

- ↳ *Op 31/12/2008 dekken de contracten voor rentedekking van het type IRS (Interest Rate Swap) de totale bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige schuld tot september 2011 (gemiddelde vervaldatum). De gemiddelde rentevoet voor de periode, inclusief bankmarges en de kosten voor dekkingsinstrumenten, bedraagt 4,59%.*

De **belastingen** omvatten de belasting op verworpen uitgaven.

Het **netto courant resultaat**¹⁶ op 31/12/2008 bedraagt EUR 8.446.167 (EUR 2,36 per aandeel), een stijging van 28,0% (EUR 1.849.413) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

¹⁵ Het operationele resultaat min het resultaat op de portefeuille, gedeeld door het vastgoedresultaat.

¹⁶ Netto courant resultaat of operationeel resultaat: netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XV, XVI en XVII van de resultatenrekening) en exclusief IAS 39 (herwaardering van de rente-indekkingsinstrumenten)

- ↪ *Op basis van deze sterke stijging van het netto courant resultaat, bevestigt Montea het al aangekondigde dividend van EUR 2,09 bruto per aandeel voor het jaar 2008.*

Het **netto resultaat** op 31/12/2008 bedraagt EUR -7.756.217 ten opzichte van EUR 11.809.154 in 2007. Deze daling van het resultaat is volledig toe te schrijven aan niet monetaire elementen, namelijk de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de afwaardering van de mutatiekosten en de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten omwille van de sterke daling van de intrestvoeten. Deze elementen hebben geen impact op de cash-flow of het dividend.



2.3 Geconsolideerde balans op 31 december 2008

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2008	31/12/2007
	Conso	Conso
VASTE ACTIVA	211.128.149	137.310.684
Goodwill	0	0
Immateriële vaste activa	107.170	9.130
Vastgoedbeleggingen	210.789.000	136.380.430
Projectontwikkelingen	0	0
Andere materiële vaste activa	226.251	59.173
Financiële vaste activa	0	9.999
Vorderingen financiële leasing	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.728	851.952
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	13.152.968	6.501.092
Activa bestemd voor verkoop	0	1.008.000
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	5.523.864	1.211.650
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.085.721	2.081.167
Kas en kasequivalenten	5.125.577	2.094.920
Overlopende rekeningen	1.417.806	105.354
TOTAAL ACTIVA	224.281.118	143.811.775
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	102.644.298	88.766.284
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de	102.549.020	88.674.554
A. Kapitaal	84.352.467	62.379.773
B. Uitgiftepremie	0	0
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0
D. Reserves	33.532.769	18.980.530
a. Wettelijke reserves	30.177	30.177
b. Onbeschikbare reserves	809	809
c. Belastingvrije reserves	0	0
d. Beschikbare reserves	33.501.783	18.949.545
E. Resultaat	-7.756.216	11.981.933
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.580.000	-4.667.682
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
H. Wisselkoersverschillen	0	0
Minderheidsbelangen	95.278	91.729
VERPLICHTINGEN	121.636.820	55.045.491
Langlopende verplichtingen	54.593.292	17.858.483
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	47.733.219	17.634.953
a. Kredietinstellingen	42.681.070	17.656.807
b. Financiële leasing	5.052.149	-21.854
c. Andere	0	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.940.192	223.530
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	342.685	0
E. Andere langlopende verplichtingen	353.667	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	223.530	0
a. Exit taks	0	0
b. Andere	223.530	0
Kortlopende verplichtingen	67.043.528	37.187.008
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	55.729.711	32.656.548
a. Kredietinstellingen	55.180.000	32.650.127
b. Financiële leasing	549.711	6.421
c. Andere	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	148	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.920.055	3.634.438
a. Exit taks	5.224.887	1.151.504
b. Andere	2.695.168	2.482.934
E. Andere kortlopende verplichtingen	106.053	209.365
F. Overlopende rekeningen	3.287.561	686.657
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	224.281.118	143.811.775

2.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31 december 2008

Op 31 december 2008 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 224.281.118) voornamelijk uit vastgoedbeleggingen (94,0% van het totaal) en vlottende activa (EUR 13.152.968) met daarin de geldbeleggingen, de handelsvorderingen en de fiscale vorderingen.

Het **totaal van de passiva** bestaat uit eigen vermogen ten bedrage van EUR 102.644.298 en een totale schuld van EUR 121.636.820. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (EUR 42,7 miljoen) en de kortlopende financiële schulden (EUR 55,2 miljoen).

De **schuldgraad**¹⁷ bedraagt 52,8% tegenover 37,8% op 31/12/2007.

2.5 Evolutie van het netto actief per aandeel (zie ook 1.7)

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	31/12/2008	31/12/2007
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	102.549	88.675
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	2.855.607
Netto activa per aandeel (reële waarde)	28,6	31,1
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	30,7	32,7

Het **netto actief per aandeel** (voor bestemming van het resultaat) op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 28,6 op 31/12/2008 tegenover EUR 31,1 op 31/12/2007, een daling van 7,9%.

3. BEURSPERFORMANCE VAN HET AANDEEL MONTEA (MONT)

Met de financiële crisis en de recessie als background heeft het aandeel Montea beter gepresteerd dan de meeste Europese vastgoedindexen en andere aandelenindexen. In 2008 daalde de beurskoers van Montea met 15,6% terwijl de EPRA Europe daalde met 50,9% en de BEL 20 met 53,8%.

Op grond van de slotkoers op 31/12/2008 (EUR 27,00) noteerde het aandeel Montea 5,6% onder de waarde van het netto actief per aandeel (in reële waarde voor dividendverdeling) terwijl de Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen een gemiddelde disagio van 50% hadden.

4. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er deed zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voor na afsluiting van het financiële jaar 2008.

¹⁷ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006

5. VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2009

Montea realiseerde in 2008 goede operationele resultaten, die hoger waren dan de vooropgestelde verwachtingen, alsook een sterke stijging van de huuropbrengsten met bijna 40% in België en Frankrijk. De ambitieuze groei van de vastgoedportefeuille (53,4%) en de verbetering van de operationele efficiëntie hebben ertoe bijgedragen dat de operationele marge gestegen is van 80 naar 83%.

Zonder rekening te houden met het resultaat op de vastgoed portefeuille en de herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten, is het netto courant resultaat in 2008 gestegen met 28% tot EUR 2,36 per aandeel. Het uitkeerbaar resultaat, dat rekening houdt met de gerealiseerd meerwaarde op de verkoop van vastgoed (zie 1.3) kent eveneens een sterke groei van 37,5% tot EUR 2,55 per aandeel.

Op basis van deze sterke operationele resultaten, bevestigt Montea de verhoging van het bruto dividend met 5%, tot EUR 2,09 per aandeel voor het jaar 2008 dat overeenstemt met een zeer voorzichtig uitkeringspercentage ("pay-out") van 82%.

De onzekere economische context in 2009, de evolutie van de beurs- en immobiliënmarkt en de banksector, de solvabiliteit van de klanten, alsook de risico's die werden beschreven in het jaarverslag zetten iedereen aan tot voorzichtigheid.

Naast de goede operationele prestaties van de actuele vastgoedportefeuille, bestudeert Montea eveneens, met de nodige voorzichtigheid, verschillende projecten (investeringen, ontwikkelingen voor huurders, "sale & lease back"), die bijdragen tot de groei van het operationeel resultaat in 2009 en tot de stijging van de toegevoegde waarde op lange termijn door het verminderen van verschillende geïdentificeerde risico's.

De crisis creëert nieuwe opportuniteiten voor een vastgoedvennootschap zoals Montea die zijn strategie van "pure player" voortzet op de logistieke en semi-industriële markt met nadruk op de volgende aandachtspunten: focus op "core business", de wil om een referentiespeler te worden, de flexibiliteit, de vernieuwing, de snelheid en de transparantie.

Rekening houdend met deze verschillende elementen, gebaseerd op de actuele vooruitzichten en het ontbreken van belangrijke onvoorziene omstandigheden, zal Montea alles in het werk stellen om zijn goede prestaties verder te zetten om zodoende een dividend in 2009 uit te keren, minimum evenwaardig aan het dividend van 2008.

6. FINANCIËLE KALENDER

- 30/04/2009 Publicatie jaarverslag
- 14/05/2009 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/09
- 19/05/2009 Algemeen vergadering van de aandeelhouders
- 02/06/2009 Uitbetaling dividend
- 27/08/2009 Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30/06/2009
- 18/11/2009 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2008

De informatie voor de aandeelhouders en de financiële kalender zijn ook beschikbaar op onze website www.montea.com.


7. TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit persbericht bevat toekomstgerichte verklaringen (meer bepaald de vooruitzichten voor het boekjaar 2009). Dergelijke verklaringen houden risico's en onzekerheden in die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk verschillen van alle in dit persbericht opgenomen toekomstige resultaten of prestaties. De maatregelen voor het beheersen van deze risico's worden strikt toegepast. De huidige onzekerheden wat betreft de evolutie van de economische situatie, de financieringsbeschikbaarheid en hun impact op het verhuurrisico of de solvabiliteit van de tegenpartijen, leiden tot een grotere waakzaamheid, met name op het niveau van keuze van de tegenpartijen, vereiste garanties of naleving van de controleprocedure van het kredietrisico.


OVER MONTEA “MORE THAN WAREHOUSES”

Montea Comm. V.A. is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC) gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf wil snel een referentiespeler worden op deze snel groeiende markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/12/2008 had de onderneming 366.059 m² op 32 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel en Parijs. Voor meer informatie: www.montea.com (+32 53 82 62 62).


BIJLAGE 1 – GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN (EUR '000')

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Resultaat	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2007	62.380		18.981	11.982		-4.668	88.675
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	21.972	0	7.277	0	0	-2.912	26.337
Kapitaalsverhoging Unilever	21.972						21.972
Indekking financiële kasstroom							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			2.912			-2.912	0
Impact overname Unilever IFRS 3			4.365			0	4.365
Subtotaal	84.352	0	26.258	11.982	0	-7.580	115.012
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							
Dividenden			-4.703				-4.703
Overgedragen resultaat			11.982	-11.982			
Resultaat van het boekjaar				-7.756			-7.756
OP 31/12/2008	84.352	0	33.533	-7.756	0	-7.580	102.549


BIJLAGE 2 – GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EURO '000')

 GECONSOLIDEERDE CASH FLOW ('000 EUR)	31/12/2008 12 maanden	31/12/2007 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.095	3.416
Netto resultaat	-7.756	14.401
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	19.242	-4.546
Afschrijvingen en waardeverminderingen	51	35
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	44	35
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	7	
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)		
Andere niet-kas elementen	19.191	-4.581
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.046	-5.629
Bewegingen in voorzieningen (+/-)		
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
Spreiding van gratuiteiten (+/-)		
IAS 39 impact	6.792	-851
Eliminaties interestlasten		
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-636	
Betaalde interesten	3.487	2.068
Ontvangen interesten	-499	-169
Andere		
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	11.486	9.855
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	2.153	-8.574
Bewegingen in activa posten	-4.629	685
Handelsvorderingen	-4.312	-632
Terug te vorderen belastingen	1.250	-663
Andere kortlopende activa	-255	1.856
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1.312	124
Bewegingen in passiva posten	6.782	-9.259
Handelsschulden	52	357
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	4.232	-9.326
Andere kortlopende passiva	-103	-389
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2.601	99
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	15.733	4.697
Investeringsactiviteiten	-78.754	-30.294
Acquisitie van immateriële vaste activa	-113	-13
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-81.107	-30.217
Andere materiële activa	-196	-54
Verkoop vastgoedbeleggingen	2.663	-10
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-78.754	-30.294
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-63.020	-25.597
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	50.302	29.887
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	53.171	17.618
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-223	14.168
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	343	
Betaalde interesten	-3.487	-2.068
Ontvangen interesten	499	169
Veranderingen in andere verplichtingen	577	224
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen		
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	577	224
Verandering in eigen vermogen	17.267	-2.419
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	21.973	
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies		
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen		
Uitgekeerde dividenden	-4.703	-2.419
Toename (+) /Afname (-) van de reserves		
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva		
Verkoop eigen aandelen		
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)		
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	68.147	27.692
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	5.126	2.095

BIJLAGE 3 – BALANS (GEOGRAFISCH)

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2008
	Conso	BE	FR	Elim.
VASTE ACTIVA	211.128.149	156.997.945	54.130.204	0
Goodwill	0	0	0	
Immateriële vaste activa	107.170	107.170	0	
Vastgoedbeleggingen	210.789.000	156.664.000	54.125.000	
Projectontwikkelingen	0	0	0	
Andere materiële vaste activa	226.251	226.251	0	
Financiële vaste activa	0	0	0	
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0	0	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.728	524	5.204	
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	
VLOTTENDE ACTIVA	13.152.968	65.111.440	7.026.527	-58.984.999
Activa bestemd voor verkoop	0			
Financiële vlottende activa	0			
Vorderingen financiële leasing	0			
Handelsvorderingen	5.523.864	3.471.353	2.052.511	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.085.721	57.831.303	756.109	-57.501.691
Kas en kasequivalenten	5.125.577	2.141.908	2.983.669	
Overlopende rekeningen	1.417.806	1.666.876	1.234.238	-1.483.308
TOTAAL ACTIVA	224.281.118	222.109.386	61.156.731	-58.984.999
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	102.644.298	105.128.531	-2.464.022	-20.211
Eigen vermogen toegewezen aan de aandeelhouders van de	102.549.020	105.128.531	-2.559.300	-20.211
A. Kapitaal	84.352.467	84.352.467	0	
B. Uitgiftepremies	0	0	0	
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0	0	
D. Reserves	33.532.769	30.080.611	3.472.369	-20.211
a. Wettelijke reserves	30.177	30.177	0	
b. Onbeschikbare reserves	809	809	0	
c. Belastingvrije reserves	0	0	0	
d. Beschikbare reserves	33.501.783	30.049.625	3.472.369	-20.211
E. Resultaat	-7.756.216	-4.824.547	-2.931.669	
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.580.000	-4.480.000	-3.100.000	
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	
H. Wisselkoersverschillen	0	0	0	
Minderheidsbelangen	95.278	0	95.278	
VERPLICHTINGEN	121.636.820	116.980.855	63.620.753	-58.964.788
Langlopende verplichtingen	54.593.292	52.468.786	2.124.507	0
A. Voorzieningen	0	0	0	
B. Langlopende financiële schulden	47.733.219	46.528.594	1.204.625	0
a. Kredietinstellingen	42.681.070	42.500.000	181.070	
b. Financiële leasing	5.052.149	4.028.594	1.023.555	
c. Andere	0	0	0	
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.940.192	5.940.192	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	342.685		342.685	
E. Andere langlopende verplichtingen	353.667		353.667	
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	223.530	0	223.530	0
a. Exit taks	0			
b. Andere	223.530		223.530	
Kortlopende verplichtingen	67.043.528	64.512.069	61.496.246	-58.964.788
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	55.729.711	55.541.030	188.681	0
a. Kredietinstellingen	55.180.000	55.180.000	0	
b. Financiële leasing	549.711	361.030	188.681	
c. Andere	0	0	0	
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	148		148	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.920.055	6.236.962	1.683.093	0
a. Exit taks	5.224.887	5.228.853	-3.967	
b. Andere	2.695.168	1.008.108	1.687.060	
E. Andere kortlopende verplichtingen	106.053	21.639	59.049.201	-58.964.788
F. Overlopende rekeningen	3.287.561	2.712.439	575.122	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	224.281.118	222.109.386	61.156.731	-58.984.999

BIJLAGE 4 – GESEGMENTEERDE RESULTATENREKENING (GEOGRAFISCH)

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2008
	12 maanden	12 maanden (BE)	12 maanden (FR)	12 maanden (Elim)
Huurinkomsten	14.024.173	11.486.531	2.537.642	0
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	14.024.173	11.486.531	2.537.642	0
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.002.745	1.087.952	914.793	0
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.199.241	-1.204.411	-994.830	0
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	13.827.677	11.370.072	2.457.605	0
Technische kosten	-329.610	-329.610	0	0
Commerciële kosten	-75.565	-75.565	0	0
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2.412	-2.412	0	0
Beheerskosten vastgoed	-226.019	-212.642	-13.377	0
Andere vastgoedkosten	-78.685	-77.063	-1.622	0
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-712.291	-697.291	-14.999	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.115.386	10.672.781	2.442.606	0
Algemene kosten van de vennootschap	-1.977.388	-1.818.839	-158.549	0
Andere operationele opbrengsten en kosten	344.547	349.158	-4.611	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.482.545	9.203.100	2.279.446	0
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	635.549	635.549	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.046.313	-6.144.617	-3.901.695	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.071.782	3.694.032	-1.622.250	0
Financiële opbrengsten	500.141	1.745.361	1.382	-1.246.602
Interestkosten	-3.486.977	-3.427.544	-1.306.034	1.246.602
Andere financiële kosten	-6.813.382	-6.808.615	-4.767	0
FINANCIEEL RESULTAAT	-9.800.218	-8.490.798	-1.309.419	0
Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-7.728.435	-4.796.766	-2.931.669	0
Vennootschapsbelasting	-27.781	-27.781	0	0
Exit taks	0	0	0	0
BELASTINGEN	-27.781	-27.781	0	0
NETTO RESULTAAT	-7.756.216	-4.824.547	-2.931.669	0
NETTO COURANT RESULTAAT	1.654.547	684.521	970.027	0
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	8.446.167	7.476.140	970.027	0
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354			
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-2,16			
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,46			
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	2,36			

BIJLAGE 5 – VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31/12/2008

RAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDEXPERT

Waardebepaling	<p>De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.</p>
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 is op halfjaarlijkse basis van 30/06/2008 overgegaan van EUR 184.089.000, naar EUR 210.789.000 op 31/12/2008. Deze laatste waardebepaling komt overeen met EUR 201.143.812 kosten koper en EUR 218.369.000 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de waarde vrij op naam) van de volledige portefeuille bedraagt 7,56%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden +- 320.402 m² opslagruimten en +- 45.657 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 366.059 m². Het is op 32 sites gelegen, waarvan 10 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. Naast de evolutie van de marktwaarde is de toename te wijten aan de acquisitie van 6 sites met name Bondouffle (FR), 2 sites in Le Mesnil Amelot (FR), Alfortville (FR), Roissy -Rue de la Belle Etoile 383- (FR) en Decines-Charpieu (FR). De site te Heverlee werd verkocht en is bijgevolg niet meer in de portefeuille opgenomen.</p> <p>Behalve de tien sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Twee gebouwen (Laken en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en één gebouw (Milmort) ligt in Wallonië. Van de tien panden in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en drie andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu, Cambrai en Feuquières).</p>
Huurinkomsten	<p>Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is, en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.</p> <p>Dit huurinkomen bedroeg EUR 16.517.674 per jaar op 31/12/2008. De lopende huurcontracten liggen 2,2% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 16.162.973 per jaar bedraagt.</p> <p>De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomens los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p> <p>De bezettingsgraad voor de gans portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 95%.</p>

VASTGOED PORTEFEUILLE OP 31/12/2008

31/12/2008
 België

AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58
 AALST (HIJ), TRAGEL 48-58
 AALST (KLM), TRAGEL 48-58
 AARTSELAAR, HELSTRAAT 47
 BERCHEM, VOSSTRAAT 200
 BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24
 BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7
 GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33
 VORST (LIPTON)
 VORST (CM)
 VORST (RESTAURANT)
 VORST (SALVESEN)
 LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74
 MOORSEL A, WEVERSTRAAT 3
 MOORSEL CDFGHIJK, WEVERSTRAAT 3
 VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213
 HOBOKEN SMALLANDLAAN 7
 MEER EUROPA STRAAT 28
 PUURS RIJKSWEG 89
 PUURS RIJKSWEG 85
 SCHOTEN, BRECHTSE BAAN
 SCHOTEN JAGERSDREEF 1
 GROBBENDONK, BOUWELVEN 16
 HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33
 PUURS, SCHOONMANSVELD 18
 NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE
 EREMBODGEM
 MECHELEN ZANDVOORT STRAAT
 MILMORT, AVENUE DU PARC IND

Totaal

Frankrijk

SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME
 FEUQUIERES, ZI DU MOULIN
 CAMBRAI P d'A ACTIPOLE
 ROISSY, ZONE PARIS NORD 2
 BONDOUFLE
 LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4
 LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3
 ALTFORTVILLE, LE TECHNIPARC
 ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOIE 383
 DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1

Totaal

Totaal

Kantoren	Opslag	Totaal	Yield
2.255	17.180	19.435	8,28%
560	17.590	18.150	7,80%
876	4.565	5.441	8,48%
690	6.325	7.015	8,74%
1.010	1.450	2.460	11,39%
1.440	13.055	14.495	13,83%
40	4.385	4.425	13,88%
2.478	23.758	26.236	8,13%
778	4.605	5.383	8,01%
0	7.150	7.150	7,89%
2.110	920	3.030	3,05%
1.538	8.606	10.144	7,66%
340	5.085	5.425	8,47%
880	7.515	8.395	9,89%
948	10.770	11.718	15,62%
3.060	970	4.030	10,05%
440	745	1.185	12,46%
1.235	8.995	10.230	7,30%
980	8.755	9.735	8,97%
170	190	360	1,24%
735	735	1.470	9,73%
1.920	1.685	3.605	10,12%
1.360	7.140	8.500	10,70%
1.970	12.620	14.590	7,03%
1.255	11.910	13.165	6,30%
1.345	12.350	13.695	6,61%
3.635	11.375	15.010	8,44%
768	21.831	22.599	8,76%
1.152	27.072	28.224	7,68%
35.968	259.332	295.300	8,09%

633	15.843	16.476	9,35%
763	8.190	8.953	9,55%
682	10.248	10.930	6,13%
730	3.577	4.307	9,17%
865	3.120	3.985	8,35%
1.348	7.315	8.663	8,46%
1.211	4.043	5.254	8,38%
384	1.665	2.049	10,00%
1.965	4.356	6.321	7,72%
1.108	2.713	3.821	7,97%
9.689	61.070	70.759	8,29%

45.657	320.402	366.059	8,14%
---------------	----------------	----------------	--------------