

**TUSSENTIJDSE VERKLARING  
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE  
VAN 01/01/2009 TOT 31/03/2009**

---

**Netto courant resultaat<sup>1</sup> stijgt met 18,7% tot EUR 2,07 miljoen  
(EUR 0,58 per aandeel) tegenover EUR 1,75 miljoen per 31/03/2008**

**Stijging van het netto huurresultaat (+ 52,5%) tot EUR 4,25 miljoen  
ten opzichte van EUR 2,78 miljoen in dezelfde periode vorig jaar**

**Groei van 22% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, namelijk  
van EUR 166,8 miljoen naar EUR 203,5 miljoen**

**Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 3,45%<sup>2</sup>  
(bij constante samenstelling)**

**Schuldgraad van 51,9%<sup>3</sup> op 31/03/2009**

---

Aalst, 14 mei 2009 – MONTEA<sup>4</sup> (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 januari 2009 t.e.m. 31 maart 2009.

**1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN 2009**

**1.1 Progressie van het netto courante resultaat en de operationele marge<sup>5</sup>**

Het netto courante resultaat van Montea bedraagt voor het eerste kwartaal van 2009 EUR 2.068.726, een toename van 18,7% vergeleken met het eerste kwartaal van 2008. Deze positieve evolutie vloeit voornamelijk voort uit de sterke stijging van de huurinkomsten (met 52,5%) en dit als gevolg van het sterke investeringsbeleid tijdens het jaar 2008.

De operationele marge stijgt tot 89,6%, een verhoging van 8% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De hoge operationele marge heeft voornamelijk te maken met de uitzonderlijke one-off afrekening met een huurder van EUR 0,3 miljoen.

---

<sup>1</sup> 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 (variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten).

<sup>2</sup> Deze daling wordt als volgt berekend: de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille als percentage van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31/12/2008. Bij het bepalen van het percentage wordt geen rekening gehouden met de investeringen van het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2009.

<sup>3</sup> De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.

<sup>4</sup> Montea is een vastgoedbevak genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en een SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) op NYSE Euronext Parijs (MONTP).

<sup>5</sup> Operationele marge: het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille als % van het netto huurresultaat

Abstractie makend van deze one-off afrekening (alsook van diegene van vorig jaar), stijgt de operationele marge met 0,9% tot 81,8%.


## 1.2 Huuractiviteit tijdens het eerste kwartaal van 2009

- Tennant Company, wereldleider op het vlak van design, productie en distributie van onderhoudsproducten, heeft een nieuw huurcontract ondertekend met Montea voor een vaste periode van 9 jaar (tot oktober 2017) voor een totale oppervlakte van 1.700 m<sup>2</sup> in Roissy (Frankrijk).
- Shopex, leverancier van winkelinrichtingen, heeft een verlenging aan de bestaande huurovereenkomst ondertekend met Montea voor een vaste periode van 9 jaar te Grobbendonk betreffende een opslagplaats van 8.500 m<sup>2</sup> (het contract loopt ten einde in maart 2018).
- De vastgoedontwikkelaar Immo Industry Group, huurder van 3.635 m<sup>2</sup> kantoorruimte gelegen naast de E40 in Erembodegem (Aalst), is einde maart 2009 failliet verklaard. Montea is in onderhandeling met verschillende kandidaat-huurders die geïnteresseerd zijn in de hoge kwaliteit en de mooie geografische ligging van deze kantoren.

## 1.3 Investeringspipeline

Conform met wat werd aangekondigd heeft Montea een voorzichtige en selectieve positie aangenomen gedurende het eerste kwartaal van 2009 met betrekking tot de realisatie van nieuwe investeringen. Montea onderzoekt momenteel de talrijke ingezonden voorstellen betreffende logistieke gebouwen van klasse "A" die volledig verhuurd zijn voor een minimale periode van 6 jaar, en die toestaan om de kwaliteit van de bestaande portefeuille in belangrijke mate te verhogen.

## 2. WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 31/03/2009

 <b>VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>Totaal 31/03/2009</b>	<b>België</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Totaal 31/03/2008</b>
Aantal sites	<b>32</b>	22	10	<b>25</b>
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	<b>319.776 m<sup>2</sup></b>	259.332 m <sup>2</sup>	60.444 m <sup>2</sup>	<b>265.936 m<sup>2</sup></b>
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	<b>46.123 m<sup>2</sup></b>	35.968 m <sup>2</sup>	10.155 m <sup>2</sup>	<b>37.268 m<sup>2</sup></b>
Totaal oppervlakte (m <sup>2</sup> )	<b>365.899 m<sup>2</sup></b>	295.300 m <sup>2</sup>	70.599 m <sup>2</sup>	<b>303.204 m<sup>2</sup></b>
Ontwikkeling potentieel (m <sup>2</sup> )	<b>69.500 m<sup>2</sup></b>	34.500 m <sup>2</sup>	35.000 m <sup>2</sup>	<b>51.565 m<sup>2</sup></b>
Reële waarde (EUR)	<b>€203.520.000</b>	€154.870.000	€48.650.000	<b>€166.828.000</b>
Investeringswaarde (EUR)	<b>€210.666.000</b>	€159.281.000	€51.385.000	<b>€172.178.000</b>
Gecontracteerde huurinkomsten (EUR) (*)	<b>€16.090.461</b>	€11.498.863	€4.591.598	<b>€12.501.313</b>
Bruto rendement (%) (*)	<b>7,91%</b>	7,42%	8,94%	<b>7,49%</b>
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	<b>8,23%</b>	7,86%	9,44%	<b>7,74%</b>
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	<b>15.558 m<sup>2</sup></b>	15.558 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>10.003 m<sup>2</sup></b>
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	<b>€668.748</b>	€668.748	€0	<b>€412.308</b>
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> )	<b>95,75%</b>	94,73%	100,00%	<b>96,70%</b>
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	<b>96,01%</b>	94,50%	100,00%	<b>97,01%</b>

(\*) exclusief huurgaranties

**Stijging met 22% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en 29% van de gecontracteerde inkomsten ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar**

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 365.889 m<sup>2</sup>, verspreid over 22 sites in België en 10 sites in Frankrijk. De stijging van de waarde van de portefeuille is voornamelijk te wijten aan de verwerving van 7 sites in Frankrijk en 2 sites in België in 2008<sup>6</sup>.


De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 22% (EUR 36,6 miljoen) tot EUR 203,5 miljoen.

De jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 16,1 miljoen, een stijging van 29% t.o.v. 31/03/2008.

De bezettingsgraad bedraagt 96,01%. De daling t.o.v. vorig jaar (97,01%) heeft voornamelijk te maken met de leegstand van de hoogbouw op de site te Erembodegem.

**3. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR HET EERSTE KWARTAAL AFGESLOTEN OP 31/03/2009 (niet geauditeerd)**

**3.1. Geconsolideerde resultatenrekening op 31/03/2009 (niet geauditeerd)**

 <b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)</b>	<b>31/03/2009</b> 3 maanden	<b>31/03/2008</b> 3 maanden
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>4.244.530,12</b>	<b>2.784.119</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4.155.800</b>	<b>2.802.120</b>
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-122.976</b>	<b>-160.605</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4.032.823</b>	<b>2.641.515</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-555.792,11	-380.933
Andere operationele opbrengsten en kosten	325.447	47.772
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>3.802.479</b>	<b>2.308.354</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	249.560
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.645.001	556.897
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-3.842.523</b>	<b>3.114.811</b>
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-4.522.735</b>	<b>-1.732.968</b>
Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2.792.184	-564.581
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-8.365.257</b>	<b>1.381.843</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-3.201</b>	<b>-578</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-8.368.459</b>	<b>1.381.265</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>2.068.726</b>	<b>1.743.195</b>
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	2.855.607
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>-2,33</b>	<b>0,48</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>0,58</b>	<b>0,61</b>

<sup>6</sup> Zoals eerder vermeld in voorgaande persmededelingen overschrijden de aankooprijzen van deze sites niet de waarden bepaald door de vastgoedexpert (zie [www.montea.com](http://www.montea.com)).

**Stijging netto huurresultaat met 52,5% - Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille met 64,7%**

Het netto huurresultaat is met 52,5% gestegen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar en dit als gevolg van de sterke investeringsactiviteit van Montea tijdens het jaar 2008.

De stijging van het vastgoedresultaat bedraagt 48,3%. Deze mindere stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de lagere bezettingsgraad van 96,01% t.o.v. 97,01% vorig jaar.

De andere operationele opbrengsten en kosten omvatten een uitzonderlijk resultaat van EUR 0,3 miljoen, door een one-off afrekening met een huurder.

**Negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (bij constante samenstelling) met 3,45% (EUR 7,6 miljoen)**

Zoals verwacht heeft, ten gevolge van de financiële crisis, de economische recessie en de zeer lage activiteit op de vastgoedinvesteringmarkt, de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Montea de negatieve marktrends gevolgd, en is deze in het eerste kwartaal van 2009 gedaald met 3,45%. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 maart 2009 EUR 203,5 miljoen.

Deze variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is voor 72% (of EUR 5,5 miljoen) toe te schrijven aan de negatieve variatie in de reële waarde van de Franse panden. De Franse investeringsmarkt heeft, tijdens het eerste kwartaal van 2009, het laagste investeringsvolume gekend in 10 jaar (EUR 670 miljoen). De belangrijke afwezigheid van het investeringsvolume en de beperkte beschikbare kredietfaciliteiten wogen zwaar op de rendementen, die gecorrigeerd werden met ongeveer 100 basispunten (bron: CBRE).

Montea heeft in Frankrijk geopteerd voor “prime locations”, zoals de pool rond Roissy Charles-de-Gaulle en voor lange termijn huurcontracten met kwaliteitsklanten zoals Chronopost in Lyon. Zodoende is Montea overtuigd van de intrinsieke kwaliteiten van haar recente investeringen ondanks de actuele volatiliteit.

De rest van de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van EUR 2,2 miljoen (of 28%) is voornamelijk toe te schrijven aan de sites van Bornem en Erembodegem. De site van Bornem is volledig verhuurd tot einde 2009 en zal van dan af aan voorwerp uitmaken van een volledige renovatie. Zodoende zal het pand onderverdeeld worden in kleinere eenheden, bestemd voor de KMO-markt en filialen van multinationals.

**Daling operationeel resultaat omwille van de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40)**

Het negatieve operationele resultaat ten belope van EUR -3,8 miljoen werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de reële waarde van het vastgoedpatrimonium met EUR -7,6 miljoen (zie hierboven).


**Netto financieel resultaat werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (IAS 39)**


Het financieel resultaat werd sterk beïnvloed door de verdere negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 2,8 miljoen) als gevolg van de verder dalende interestvoeten.

Montea heeft in het verleden geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek en zodoende werd de totale schuld voor 100% ingedekt aan een vaste rentevoet met indekkingsinstrumenten van het type IRS, met als gevolg dat Montea momenteel niet geniet van historisch lage rentevoeten.

Deze twee bovenstaande negatieve variaties hebben een grote impact op het negatieve netto resultaat van **EUR 8,4 miljoen**.

### 3.2. Geconsolideerde balans op 31/03/2009 (niet geauditeerd)

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	<b>31/03/2009</b> Conso	<b>31/03/2008</b> Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>203.881.545</b>	<b>167.258.808</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>15.109.682</b>	<b>20.261.676</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>218.991.227</b>	<b>187.520.484</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>94.275.839</b>	<b>111.781.258</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	94.180.561	111.689.659
Minderheidsbelangen	95.278	91.599
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>124.715.388</b>	<b>75.739.225</b>
Langlopende verplichtingen	56.731.063	26.044.359
Kortlopende verplichtingen	67.984.325	49.694.866
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>218.991.227</b>	<b>187.520.484</b>

 <b>NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>31/03/2009</b>	<b>31/03/2008</b>
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	94.181	111.690
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	2.855.607
Netto activa per aandeel (reële waarde)	26,3	39,1
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	28,3	41,0

De netto activa waarde per 31/03/2009 bedraagt EUR 26,3 per aandeel. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 27,05. Rekening houdend met de koers van Montea op het einde van maart 2009 noteert Montea met een disagio van 9,6%.

De schuldgraad van Montea bedraagt 51,9% en blijft zodoende onder het wettelijke plafond.

## 4. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 31/03/2009

### 4.1 Faling van de huurder Immo Industry Group – site Erembodegem

Als gevolg van het faillissement van Immo Industry Group (zie punt 1.2.) heeft Montea beroep gedaan op de huurwaarborg van 6 maanden, die o.a. de uitstaande huurgelden dekt.

### 4.2 Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding

Montea heeft eerder melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea op 15 mei gedagvaard heeft, omdat deze derde partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen.

Montea heeft deze inbreng geweigerd omdat zij meende, op grond van objectieve elementen, dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,4 miljoen. Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel deze vordering ongegrond verklaard en Montea in het gelijk gesteld. De wederpartij werd veroordeeld tot de kosten van deze procedure.

## **5. VOORUITZICHTEN**

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 nog steeds iedereen aan tot voorzichtigheid.

De crisis creëert nieuwe opportuniteiten voor een vastgoedvennootschap zoals Montea die haar strategie van “pure player” voortzet op de logistieke en semi-industriële markt met nadruk op de volgende aandachtspunten: focus op de “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, evenwaardig aan het dividend van 2008.

## **TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN**

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze persmededeling kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en concurrentie- omstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

## **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 31/03/2009 had de onderneming 365.899 m<sup>2</sup> 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](http://www.montea.com) (+32 53 82 62 62).