
**HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/01/2009 TOT 30/06/2009**

**Netto courant resultaat¹ stijgt met 2,7% tot EUR 4,06 miljoen
tegenover EUR 3,95 miljoen per 30/06/2008²**

**Stijging van het netto huurresultaat (+ 31,9%) met EUR 2,0 miljoen
(EUR 8,27 miljoen ten opzichte van EUR 6,27 miljoen per 30/06/2008)**

**Groei van 9,9% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, namelijk
van EUR 183,1 miljoen op 30/06/2008 naar EUR 202,4 miljoen op 30/06/2009**

**Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
met EUR 8,18 miljoen of 3,99%³ (bij constante samenstelling
zonder rekening te houden met nieuwe investeringen)**

Schuldgraad van 53,3%⁴ op 30/06/2009

Bezettingsgraad bedraagt 95,1%⁵

Aalst, 27 augustus 2009 – MONTEA⁶ (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 januari 2009 t.e.m. 30 juni 2009.

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 (variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten). De variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten maakt deel uit van de andere financiële kosten in de resultatenrekening.

² Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt EUR 1,22.

³ 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^{ste} semester 2009. Wanneer wel wordt rekening gehouden met de investeringen op de bestaande sites van het eerste semester van 2009, dan bedraagt de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille 4,67%.

⁴ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.

⁵ Deze bezettingsgraad werd berekend op basis van m².

⁶ Montea is een vastgoedbevak genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en een SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) op NYSE Euronext Parijs (MONTP).

TUSSENTIJD'S BEHEERVERSLAG

1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET EERSTE HALFJAAR VAN 2009 IN BELGIE EN FRANKRIJK

1.1 Progressie van het netto courant resultaat en de operationele marge

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt tijdens het eerste semester van 2009 EUR 4.063.218, een toename van 2,7% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Deze positieve evolutie vloeit voort uit:

- de sterke stijging van de huurinkomsten met EUR 2,0 miljoen (31,9%)
- de verhoging van de netto financiële kost met EUR 1,9 miljoen⁷, als gevolg van het sterke investeringsbeleid in het tweede semester van 2008⁸
- andere kaskosten en -opbrengsten⁹.

De operationele marge¹⁰ stijgt tot 86,6%, een verhoging van 3,9% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De hoge operationele marge heeft voornamelijk te maken met een uitzonderlijke one-off afrekening met een huurder van EUR 0,3 miljoen en een eenmalig uitzonderlijk resultaat¹¹ van EUR 0,1 miljoen.

Wanneer er geen rekening wordt gehouden met deze twee one-off afrekeningen, dan bedraagt de operationele marge 80%.

1.2 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2009

1.2.1 In België

- **Maart 2009 – Site Grobbendonk (Herentals):** Shopex, leverancier van winkelinrichtingen, heeft een verlenging aan de bestaande huurovereenkomst met Montea ondertekend voor een vaste periode van 9 jaar op de site te Grobbendonk betreffende een opslagplaats van 8.500 m² (het contract loopt ten einde in maart 2018).
- **Maart 2009 – Site Erembodegem (Aalst):** de vastgoedontwikkelaar Immo Industry Group, huurder van 3.635 m² kantoorruimte gelegen naast de E40 in Erembodegem (Aalst), is einde maart 2009 failliet verklaard. Montea heeft een schuldvordering als bevoorrecht schuldenaar (art. 20, 1° hypotheekwet) in de massa ingediend. De onbetaalde huurgelden werden gerecupereerd via de bankwaarborg.

Als gevolg van dit faillissement is Montea in onderhandeling met verschillende kandidaat-huurders die geïnteresseerd zijn in de hoge kwaliteit en de mooie geografische ligging van deze kantoren (zie ook afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst voor een vaste periode van 6 jaar met a3 groep in hoofdstuk 5 van dit verslag).

⁷ Exclusief IAS 39. Dit bedrag bevat voor het grootste gedeelte de interestkosten op de lopende kredietlijnen en de interesten op de leasingovereenkomsten.

⁸ Voor meer informatie omtrent het sterke investeringsbeleid, verwijzen wij naar het jaarverslag 2008 of www.montea.com.

⁹ Deze andere operationele kosten en opbrengsten omvatten de vastgoedkosten, de algemene kosten van de vennootschap en de andere operationele opbrengsten en kosten.

¹⁰ Operationele marge: het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille als % van het netto huurresultaat.

¹¹ Dit eenmalig en uitzonderlijk resultaat is het gevolg van de finale afrekening met de klant op de site van Erembodegem-Aalst, als gevolg van het faillissement van de vastgoedontwikkelaar IIG (zie ook punt 1.2.1).

1.2.2 In Frankrijk


- **Januari 2009 – Site Roissy en France (Parijs noord):** 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 m² in Roissy (Frankrijk).
- **Mei 2009 - Site Savigny-le-Temple (Parijs zuid):** de logistieke firma Kuehne & Nagel heeft haar opzeg van het logistieke platform van 16.500 m² vanaf 1 juli 2009 bevestigd. De makelaars, gemandateerd door Montea, zijn actief op zoek naar nieuwe huurders. Een bestaande huurder van Montea is eveneens geïnteresseerd in het huren van 8.000 m² om zo te beantwoorden aan zijn bijkomende stockage-behoefte.

1.3 Investeringsactiviteit tijdens het eerste semester 2009

Conform met wat werd aangekondigd bij de bekendmaking van de jaarlijkse resultaten op 19 februari 2009 heeft Montea voor wat de realisatie van nieuwe investeringen betreft een voorzichtige en selectieve positie aangenomen gedurende het eerste semester van 2009. In dat kader werden er tijdens het eerste semester van 2009 geen nieuwe investeringen gerealiseerd.

Montea onderzoekt momenteel de talrijk ingezonden investeringsopportuniteiten op basis van zeer strenge criteria en richt haar investeringsbeleid op logistieke gebouwen van klasse "A" van de laatste generatie, 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 EN SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30/06/2009

 VASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal 30/06/2009	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2008	Totaal 30/06/2008
Aantal sites	32	22	10	32	27
Oppervlakte opslag (m ²)	319.936 m²	259.118 m ²	60.818 m ²	320.402 m²	296.585 m²
Oppervlakte kantoren (m ²)	46.123 m²	35.968 m ²	10.155 m ²	45.657 m²	39.150 m²
Totale oppervlakte (m ²)	366.059 m²	295.086 m ²	70.973 m ²	366.059 m²	335.735 m²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	69.720 m²	43.220 m ²	26.500 m ²	62.197 m²	62.495 m²
Reële waarde (EUR)	€202.369.000	€154.679.000	€47.690.000	€210.789.000	€184.089.000
Investeringswaarde (EUR)	€209.352.000	€159.114.000	€50.238.000	€218.369.000	€189.819.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR) (*)	€15.820.779	€11.192.542	€4.628.237	€16.517.674	€14.019.095
Bruto rendement (%) (*)	7,82%	7,24%	9,21%	7,84%	7,62%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,28%	7,85%	9,70%	8,14%	7,83%
Niet verhuurde delen (m ²)	17.789 m²	17.789 m ²	0 m ²	16.179 m²	8.120 m²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€943.199	€943.199	€0	€645.618	€395.320
Bezettingsgraad (% van m ²)	95,14%	93,97%	100,00%	95,58%	97,58%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	94,37%	92,23%	100,00%	96,24%	97,10%

➤ **Stijging met 9,9% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en 12,9% van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar**

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 365.685 m², verspreid over 22 sites in België en 10 sites in Frankrijk. De stijging van de reële waarde van de portefeuille is voornamelijk te wijten aan de verwerving van sites in Frankrijk en België in 2008¹².

De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 9,9% ten opzicht van 30/06/2008 tot EUR 202,4 miljoen.

Omwille van (i) de financiële en de economische crisis, (ii) de zeer lage investeringsactiviteit op de Belgische en Franse vastgoedmarkt¹³ en (iii) een specifieke negatieve variatie van de reële waarde op de site van Savigny in Parijs (zie punt 3.2), is de **reële waarde van de portefeuille bij constante samenstelling** (zonder rekening te houden met nieuwe investeringen), op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige¹⁴, tijdens het eerste semester van 2009 gedaald met 3,99%. Deze waardedaling heeft zich voornamelijk gemanifesteerd in het eerste kwartaal van 2009¹⁵. Ook in het tweede kwartaal van 2009 werd Montea geconfronteerd met een additionele minimale negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille, met name 0,57%.

Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,28% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,83% op 30/06/2008.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 15,8 miljoen, een stijging van 12,9% ten opzichte van 30/06/2008.

De **bezettingsgraad**¹⁶ bedraagt 94,37%. De daling ten opzichte van vorig jaar (97,10%) heeft voornamelijk te maken met de leegstand van de 2.800 m² stockageruimte en 3.635 m² kantoren (als gevolg van het faillissement van de vastgoedontwikkelaar IIG) op de site te Erembodegem.

➤ **Goede risicospreiding van de portefeuille qua type vastgoed, aard van de huurders en geografische ligging**

Montea is ten alle tijde waakzaam over de risicospreiding van de vastgoedportefeuille met haar klanten, zowel qua type gebouw, geografische spreiding als wat betreft de aard van de activiteit van de huurders en sector waarin zij actief zijn.

De vastgoedportefeuille van Montea bestaat voor 66% uit logistieke panden en voor 34% uit semi-industriële panden en is verhuurd aan 61 klantenhuurders. De grootste huurders van Montea zijn DHL, Unilever, Barry Callebaut, Weerts Supply Chain en H&M. Deze top 5 vertegenwoordigt 39% van de totale huuropbrengsten (top 10: 55% en top 20: 72%).

¹² Zoals eerder vermeld in voorgaande persmededelingen overschrijden de aankooprijzen van deze sites niet de waarden bepaald door de vastgoedexpert (zie www.montea.com).

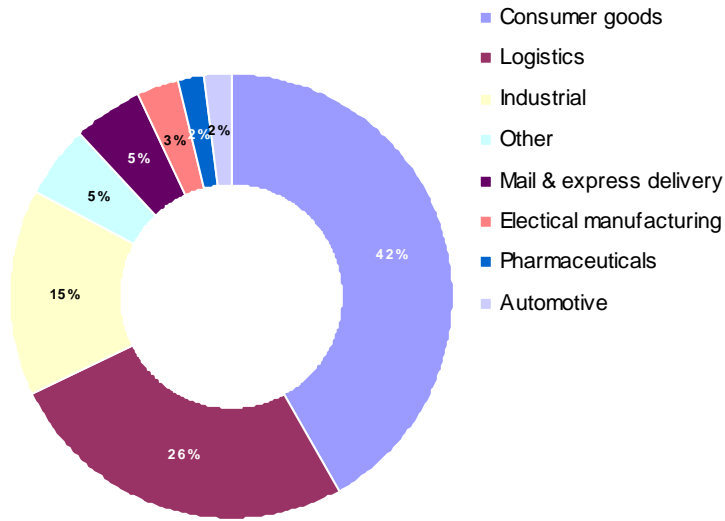
¹³ Door risico-aversie en gelimiteerde financieringscapaciteit op de financiële markten werd in België EUR 49 miljoen geïnvesteerd in België in logistiek vastgoed, ten opzichte van EUR 330 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar (bron: Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis). In Frankrijk heeft de investeringsmarkt het laagste investeringsvolume gekend in 10 jaar. De totale investeringen in de logistieke sector tijdens het eerste semester van 2009 bedroegen EUR 200 miljoen ten opzichte van EUR 778 miljoen vorig jaar (-75%).

¹⁴ De Crombrugghe & Partners voor België en Drivers Jonas voor Frankrijk.

¹⁵ Voor meer informatie omtrent het eerste kwartaal verwijzen wij naar het persbericht aangaande de tussentijdse verklaring van de statutaire zaakvoerder voor de periode van 01/01/2009 tot 31/03/2009.

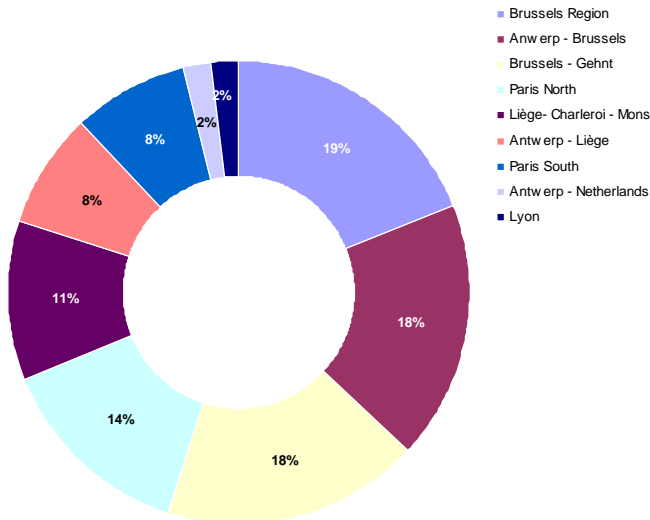
¹⁶ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de reële huurinkomsten en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. Met de leegstand van de site te Erembodegem werd rekening gehouden vanaf april 2009.

Grafiek: spreiding van de huurders op basis van de sector of activiteit




Wat de geografische spreiding betreft bestaat 24% van de vastgoedportefeuille van Montea uit beleggingsvastgoed in Frankrijk, waarbij de klanten op deze sites reeds 29% uitmaken van de contractuele jaarlijkse huurinkomsten.

Grafiek: geografische spreiding van de vastgoedportefeuille



3. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR HET EERSTE HALF JAAR AFGESLOTEN OP 30/06/2009

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening voor de periode van 01/01/2009 tot en met 30/06/2009¹⁷

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	30/06/2009 6 maanden	30/06/2008 6 maanden
Huurinkomsten	8.268.701	6.270.657
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	8.268.701	6.270.657
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	625.282	964.707
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-742.211	-978.705
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	8.151.772	6.256.658
Technische kosten	-81.823	-106.069
Commerciële kosten	-41.359	-15.966
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	-207
Beheerskosten vastgoed	-182.332	-162.775
Andere vastgoedkosten	-53.453	-40.238
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-358.967	-325.256
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.792.806	5.931.402
Algemene kosten van de vennootschap	-1.053.073	-701.400
Andere operationele opbrengsten en kosten	418.530	-2.885
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.158.262	5.227.118
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	249.560
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.837.434	-1.252.404
OPERATIONEEL RESULTAAT	-2.679.171	4.224.274
Financiële opbrengsten	231.238	1.358.582
Interestkosten	-3.317.246	-1.459.752
Andere financiële kosten	-1.703.318	-5.334
FINANCIËEL RESULTAAT	-4.789.327	-106.504
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-7.468.498	4.117.769
Vennootschapsbelasting	-4.234	-13.421
Exit taks	0	-22.054
BELASTINGEN	-4.234	-35.475
NETTO RESULTAAT	-7.472.732	4.082.294
NETTO COURANT RESULTAAT	4.063.218	3.954.642
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (*)	3.585.354	3.244.538
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-2,08	1,26
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	1,13	1,22

(*) Het aantal aandelen van vorig jaar ten bedrage van 3.244.538 is het gewogen gemiddelde op basis van 729.747 nieuwe aandelen vanaf 26/03/2008 als gevolg van de Unilever-deal.

¹⁷ De andere financiële kosten omvatten grotendeels de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten voor een waarde van EUR -1.698 K.

3.2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening per 30/06/2009

- Het netto **huurresultaat bedraagt** EUR 8.268.701, een stijging van 31,9% ten opzichte van dezelfde periode in 2008 (EUR 6.270.657). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille in België en Frankrijk, alsook aan de indexering.
- Het **vastgoedresultaat** op 30/06/2009 bedraagt EUR 8.151.772 en vertoont hiermee een stijging van 30,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 6.256.658).
- De **exploitatie- of operationele marge**¹⁸ zoals vermeld hierboven stijgt tot 86,6%, een verhoging van 3,9% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.
- Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van EUR 5.931.402 vorig jaar tot EUR 7.792.806 op 30/06/2009. Deze stijging van 36,9% is voornamelijk toe te schrijven aan de eenmalige operationele opbrengsten ten belope van EUR 0,4 miljoen (zie ook punt 1.1.) die de verhoging van de operationele kosten compenseren.
- De verhoging van de **algemene kosten** is het resultaat van de verdere investering in de professionele structuur van Montea, als gevolg van de sterke toename van de portefeuille.
- Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** is EUR -9.837.434 op 30/06/2009. De negatieve evolutie van het resultaat op de vastgoedportefeuille is te wijten aan de negatieve variatie van de waarde van de vastgoedportefeuille ("non cash" element) die werd geboekt op basis van de lagere geschatte reële waarden van de gebouwen door vastgoedexperten.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van Montea heeft de negatieve marktrends gevolgd, en is bij constante samenstelling, in het eerste semester van 2009 gedaald met 4,67%¹⁹. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30/06/2009 EUR 202,4 miljoen. Deze waardedaling heeft zich voornamelijk gemanifesteerd in het eerste kwartaal van 2009²⁰. Het tweede kwartaal van 2009 werd Montea geconfronteerd met een additionele minimale negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 1.948.432 of 0,96%.

Deze negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille is voornamelijk toe te schrijven aan:

- a. de daling van de waarden in Frankrijk omwille van het historisch lage investeringsvolume in de Franse vastgoedmarkt.
 - ↪ De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is voor 67% toe te schrijven aan de negatieve variatie in de reële waarde van de Franse panden, terwijl deze panden slechts 23,6% van de portefeuille uitmaken.
 - ↪ De Franse logistieke investeringsmarkt heeft, tijdens het eerste semester van 2009, het laagste investeringsvolume gekend in 10 jaar (EUR 200 miljoen) wat een daling van 75% is ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit, samen met de beperkte kredietfaciliteiten, woog zwaar door op de rendementen in het Franse logistieke vastgoed (bron DTZ, JLL, CBRE).


¹⁸ Operationele marge: het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille als % van het netto huurresultaat.

¹⁹ 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 rekening gehouden met de investeringen van het 1^{ste} semester 2009.

²⁰ Voor meer informatie omtrent het eerste kwartaal van 2009 verwijzen wij naar het persbericht aangaande de tussentijdse verklaring van de statutaire zaakvoerder voor de periode van 01/01/2009 tot 31/03/2009.

- b. de negatieve variatie van de reële waarde voor een specifieke logistiek gebouw in Zuid Parijs (Savigny-Le-Temple).
- ↪ Als gevolg van de nu bevestigde toekomstige leegstand op de site van Savigny-Le-Temple in het tweede semester van dit jaar, is de reële waarde van het pand zwaar gedaald. Montea is momenteel bezig om, via flexibele oplossingen, dit pand zo snel mogelijk te verhuren (zie ook punt 1.2.2).
 - ↪ Montea heeft in Frankrijk geïnvesteerd op “prime locations” (zoals de pool rond Roissy Charles-de-Gaulle) en heeft gekozen voor lange-termijn contracten met kwaliteitsklanten zoals Chronopost in Lyon. Zodoende is Montea, ondanks de actuele volatiliteit, overtuigd van de intrinsieke kwaliteiten van haar recente investeringen.
- c. De rest van de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (33%) is voornamelijk toe te schrijven aan de daling van de geschatte waarden in de Belgische portefeuille.
- Het **financieel resultaat** per 30/06/2009 werd sterk beïnvloed door de verdere negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR - 1,7 miljoen) als gevolg van de verder dalende interestvoeten. Het tweede kwartaal werd wel gekenmerkt door een positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 1,1 miljoen) en dit ten gevolge van terug verwachte stijgende interestvoeten.
 - ↪ Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek. Op 30/06/2009 dekken de contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 100% van de bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige schuld (EUR 104,3 miljoen). De gemiddelde rentevoet voor de periode, inclusief bankmarges en de kosten voor indekkingsinstrumenten, bedraagt 4,59%.
 - Het **netto resultaat** op 30/06/2009 bedraagt EUR -7.472.732. ten opzichte van EUR 4.082.294 voor dezelfde periode in 2008. Deze daling is volledig toe te schrijven aan de niet monetaire elementen, namelijk de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten omwille van de sterke daling van de interestvoeten. Deze elementen hebben geen impact op het netto courant resultaat.
 - Het **netto courant resultaat** op 30/06/2009 bedraagt EUR 4.063.218 een stijging van 2,7% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

3.3. Geconsolideerde balans op 30/06/2009


 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2009 Conso	31/12/2008 Conso
VASTE ACTIVA	203.631.680	211.128.149
Goodwill	0	0
Immateriële vaste activa	116.647	107.170
Vastgoedbeleggingen	202.369.000	210.789.000
Projectontwikkelingen	0	0
Andere materiële vaste activa	284.024	226.251
Financiële vaste activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	862.010	5.728
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	8.380.710	13.152.968
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	5.085.081	5.523.864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	747.230	1.085.721
Kas en kasequivalenten	1.964.804	5.125.577
Overlopende rekeningen	583.594	1.417.806
TOTAAL ACTIVA	212.012.390	224.281.118
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	87.678.174	102.644.298
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	87.582.896	102.549.020
Kapitaal	84.352.467	84.352.467
Uitgiftepremies	0	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0
Reserves	17.686.161	33.532.769
Wettelijke reserves	30.177	30.177
Onbeschikbare reserves	809	809
Belastingvrije reserves	0	0
Beschikbare reserves	17.655.175	33.501.783
Resultaat	-7.472.732	-7.756.216
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.983.000	-7.580.000
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0
Minderheidsbelangen	95.278	95.278
VERPLICHTINGEN	124.334.216	121.636.820
Langlopende verplichtingen	115.549.348	54.593.292
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	107.556.974	47.733.219
Kredietinstellingen	102.791.391	42.681.070
Financiële leasing	4.765.583	5.052.149
Andere	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.638.708	5.940.192
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	342.685
Andere langlopende verplichtingen	353.667	353.667
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	223.530
Kortlopende verplichtingen	8.784.868	67.043.528
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	565.251	55.729.711
Kredietinstellingen	0	55.180.000
Financiële leasing	192.976	549.711
Andere	372.275	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	148
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.783.245	7.920.055
Andere kortlopende verplichtingen	1.802.077	106.053
Overlopende rekeningen	3.634.295	3.287.561
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	212.012.390	224.281.118

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2009

- Op 30 juni 2008 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 212.012.390) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (95,0% van het totaal) en vlottende activa (EUR 8.380.710) met daarin de geldebeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 87.582.896 en een totale schuld van EUR 124,3 miljoen. Hierbij is het belangrijk te noteren dat alle bankschulden op lange termijn zijn.

Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij 3 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 115 miljoen, waarvan EUR 104,3 miljoen (90,65%) is opgenomen. Al deze kredietlijnen hebben een looptijd van meer dan 1 jaar. De gemiddelde looptijd van de kredieten bedraagt 3,1 jaar. De eerste kredietlijnen vervallen pas op het einde van 2011.


- De **schuldgraad**²¹ van Montea bedraagt 53,3% en blijft zodoende ruim onder het wettelijk plafond van 65%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2008 (50,1%) is voornamelijk toe te schrijven aan de uitbetaling van het dividend in juni 2009. Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van 65% mag hebben, met uitzondering van 1 kredietlijn van EUR 45 miljoen waar de schuldgraad 60% mag bedragen.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2008
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	87.583	102.549	114.390
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	3.585.354	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde)	24,43	28,60	31,90
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	26,38	30,72	33,50

- De **netto activa waarde** per 30/06/2009 bedraagt EUR 24,43 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 24,90. Rekening houdend met de koers van Montea op het einde van juni 2009 noteert Montea met een disagio van 5,6%.

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

4. BEURSPERFORMANTIE VAN HET AANDEEL MONTEA (MONT)

 BEURS PERFORMANTIE (EUR)	30/06/2009	31/12/2008	31/12/2007
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	23,05	27,00	31,99
Hoogste	28,24	35,25	37,00
Laagste	22,90	23,00	30,21
Gemiddelde	25,78	30,85	33,81
Volume (in aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	481	755	900
Beurskapitalisatie ('000 euros)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	82.642	96.805	91.351

Op grond van de slotkoers op 30/06/2009 (EUR 23,05) noteerde het aandeel Montea 5,6% onder de waarde van het netto actief per aandeel (in reële waarde voor dividendverdeling).

5. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30/06/2009

- **Afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar met de groep Beaumanoir op de site van Cambrai (Noord-Frankrijk)²²**

In juli 2009 hebben Montea en de groep Beaumanoir een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar afgesloten (met mogelijkheid tot opzeg na 6 jaar) voor de totale oppervlakte van 11.270 m² van het logistieke platform in Noord-Cambrai. C-Log is een filiaal van de distributiegroep Beaumanoir die gespecialiseerd is in de logistiek van confectiekleding van de merken Morgan (overgenomen in december 2008), Cache-Cache, Patrice Bréal, Scottage en Bonobo²³.

- **Afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar met de a3 Group op de site van Erembodegem-Aalst (België)**

In juli 2009 hebben Montea en de a3 Group een huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzeg na 6 jaar) afgesloten voor 800 m² kantoren op de site te Erembodegem-Aalst. a3 Group is gespecialiseerd in accounting en fiscaal advies en heeft nog 3 andere vestigingen gelegen in Antwerpen, Berlare en Liedekerke (zie voetnoot 22).

- **Nieuwe investering in een nieuw logistiek gebouw “klasse A” te Lyon²⁴**

In augustus 2009 heeft Montea een aankooptransactie van een nieuwe logistieke “state of the art” opslagplaats te Saint-Priest (Lyon) afgesloten (oppervlakte van 13.657 m²). Het “built to suit” gebouw bevindt zich in het industriepark “Le Parc des Lumières” (terrein van 130.000 m²) in Saint-Priest, gelegen aan de op- en afrit van de 1^{ste} ring rond Lyon. Het gebouw is volledig verhuurd voor 9 jaar (met mogelijkheid tot opzeg na 6 jaar) aan Group Brossette, de grootste verdeler van producten voor sanitair en loodgieterij in Frankrijk.



Montea « More than warehouses » - site Brossette - Saint-Priest (Lyon)

²² Het initieel brutorendement bedraagt 7,4%.

²³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 24 juli 2009 of www.montea.com.

²⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 25 augustus 2009 of www.montea.com.

6. INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET LOPENDE RECHTSGEDING

Montea heeft eerder melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea op 15 mei 2008 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 had 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 de procedure.

Op 23 juli 2009 heeft de wederpartij beroep aangetekend tegen het vonnis van 28 april 2008 bij het hof van beroep te Brussel. De zaak wordt voor het hof ingeleid in augustus 2009 maar zal naar verwachting pas in behandeling kunnen genomen worden in het najaar van 2010.

Montea acht zich gesterkt in haar standpunt door het onderbouwde vonnis van de rechtbank van koophandel en ziet geen reden voor enige koerswijziging ten aanzien van deze zaak.

7. TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN PARTIJEN

In het eerste semester van 2009 waren er geen transacties tussen verbonden partijen. Voor transacties tussen verbonden partijen in 2008, verwijzen wij naar het jaarverslag van 2008 of naar www.montea.com. Er hebben zich in het eerste semester van 2009 geen wijzigingen voorgedaan met betrekking tot de transacties met verbonden partijen in 2008.

8. VOORNAAMSTE RISICO'S, ONZEKERHEDEN EN 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.

De voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het financiële jaar concentreren zich op:

➤ **Risico qua verhuringen**

Gezien de aard van de gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan internationale en nationale bedrijven is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend (met uitzondering van de nakende leegstand in Frankrijk - zie punt 3.1.) die de resultaten van het boekjaar van 2009 fundamenteel kunnen beïnvloeden. Verder bestaan er op het vlak van de debiteurenrisico's binnen Montea duidelijke en efficiënte interne controlemechanismen om dit risico te beperken.

➤ **Risico met betrekking tot interestvoeten en IRS**

Montea heeft kredietlijnen aangegaan met een variabele interestvoet. 100% van deze kredietlijnen zijn ingedekt door IRS contracten met een vaste rentevoet.

➤ **Risico qua waarde van de portefeuille**

Gezien de aanhoudende moeilijke economische context blijft er een bepaalde mate van onzekerheid over de verdere waarde-evolutie van de gebouwen.

➤ **Uitkeerbaar resultaat**

De financiële en economische crisis blijven de verhuur- en investeringsmarkt in de vastgoedsector negatief beïnvloeden. Dit heeft een rechtstreekse impact gehad op de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tijdens het eerste semester van 2009. Overigens hebben de historisch lage rentevoeten aanleiding gegeven tot belangrijke negatieve variaties in de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Deze negatieve tendens van “non-cash elementen” die zich heeft voortgedaan tijdens de eerste 6 maanden van het jaar van 2009, heeft het eigen vermogen van Montea geïmpacteerd terwijl de operationele resultaten in lijn waren met de verwachtingen.

Op basis van de resultaten per 30 juni 2009 en zonder rekening te houden met de perspectieven voor het volgende semester zou Montea, naar aanleiding van art. 617 van het wetboek van vennootschappen²⁵, strict technisch gezien een deel van het dividend niet mogen uitbetalen. Rekening houdend met die negatieve variaties in de waardering van de indekkingsinstrumenten ter waarde van EUR 7,6 miljoen (IAS 39) zou het dividend voor het boekjaar 2009 EUR 1,80 per aandeel bedragen.

Zonder de negatieve variaties in de waardering van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) en op basis van huidige perspectieven voor de rest van het jaar kan Montea een dividend voor 2009 uitkeren, evenwaardig aan het dividend van 2008.

9. CORPORATE RESPONSIBILITY EN DUURZAAM ONDERNEMEN (ARTIKEL 76, WET VAN 20 JULI 2004)

In navolging van artikel 76 van de wet van 20 juli 2004 aangaande bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kunnen we melden dat alle ontwikkelingen, verbouwingen en nieuwbouwprojecten die in de toekomst zullen worden gerealiseerd, onderworpen zullen worden aan een grondige studie, zodat de impact op de omgeving en het milieu minimaal zijn.

10. FINANCIËLE KALENDER

18/11/2009 Tussentijdse verklaring: resultaten op 30/09/2009

²⁵ Art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen: “Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Onder netto-actief moet worden verstaan: het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden. Voor de uitkering van dividenden en tantièmes mag het eigen vermogen niet omvatten: 1° het nog niet afgeschreven bedrag van de kosten van oprichting en uitbreiding; 2° behoudens in uitzonderingsgevallen, te vermelden en te motiveren in de toelichting bij de jaarrekening, het nog niet-afgeschreven bedrag van de kosten van onderzoek en ontwikkeling.”

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.

VERKLARING CONFORM ARTIKEL 13 VAN HET KB VAN 14 NOVEMBER 2007


Conform Artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de Raad van Bestuur van Montea Management NV, statutair zaakvoerder van Montea Comm. VA, vertegenwoordigd door haar voorzitter, EBVBA Gerard Van Acker, op zijn beurt vertegenwoordigd door de heer Gerard Van Acker en Gedelegeerd Bestuurder Tehos Management, op zijn beurt vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, dat, voor zover hen bekend:

- De verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig die toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp uitgemaakt hebben van een beperkt nazicht door de commissaris revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen.
- Het tussentijdse beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste 6 maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.


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 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

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	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	7.273	0	0	-2.912	26.333
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			4.361			0	4.361
Subtotaal	84.352	0	26.254	11.982	0	-7.580	115.008
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
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	-597	0	0	597	0
Kapitaalsverhoging Unilever							0
Indekking financiële kasstroom							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-597			597	0
Impact overname Unilever IFRS 3							0
Subtotaal	84.352	0	32.936	-7.756	0	-6.983	102.549
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							
Dividenden			-7.494				-7.494
Overgedragen resultaat			-7.756	7.756			
Resultaat van het boekjaar				-7.473			-7.473
OP 30/06/2009	84.352	0	17.686	-7.473	0	-6.983	87.582


BIJLAGE 2: GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

 GECONSOLIDEERDE CASH FLOW ('000 EUR)	30/06/2009 6 maanden	30/06/2009 België	30/06/2009 Frankrijk	30/06/2009 Elim	30/06/2008 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	5.126	2.142	2.984		2.095
Netto resultaat	-7.473	-1.891	-5.582	0	4.082
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	14.873	6.964	7.909		1.118
Afschrijvingen en waardeverminderingen	191	191	0		14
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	51	51			14
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	140	140			
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0				
Andere niet-kas elementen	14.682	6.773	7.909		1.104
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	9.837	3.167	6.670		1.252
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	0				
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0				
Spreiding van gratuiteiten (+/-)	0				
IAS 39 impact	1.699	1.699			-1.130
Eliminaties interestlasten	0				
Andere elementen					
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0				-250
Betaalde interesten	3.317	3.285	1.241	-1.209	1.460
Ontvangen interesten	-172	-1.378	-3	1.209	-228
Andere	0				
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	7.400	5.074	2.326		5.200
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-2.480	-435	-2.045		3.785
Bewegingen in activa posten	615	2.853	729	-2.967	-2.737
Handelsvorderingen	298	104	194		-1.085
Terug te vorderen belastingen	113	37	76		-1.528
Andere vaste activa op lange termijn	225	4.194	207	-4.176	
Andere kortlopende activa	-856		-856		-23
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	834	-1.483	1.108	1.209	-101
Bewegingen in passiva posten	-3.094	-3.288	-2.773		6.522
Handelsschulden	-458	129	-588		470
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-4.678	-5.146	468		4.544
Andere kortlopende passiva	1.696	1.615	-2.886	2.967	1.315
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	346	114	232		192
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	10.047	6.781	3.266		11.080
Investeringsactiviteiten	-1.535	-1.300	-235		-43.412
Acquisitie van immateriële vaste activa	-23	-23			-58
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.417	-1.182	-235		-44.584
Andere materiële activa	-95	-95	0		-28
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0		1.258
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-1.535	-1.300	-235		-43.412
VRIJE CASHFLOW (A+B)	8.511	5.481	3.031		-32.333
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	948	2.835	-1.887		17.473
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	4.659	4.742	-83		18.904
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-224	0	-224		-199
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende	-343	0	-343		
Betaalde interesten	-3.317	-3.285	-1.241	1.209	-1.460
Ontvangen interesten	172	1.378	3	-1.209	228
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0	0		587
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0				
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0				587
Verandering in eigen vermogen	-7.493	-7.493	0		17.270
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	0				21.973
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	0				
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0				
Uitgekeerde dividenden	-7.493	-7.493			-4.703
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	0				
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële	0				
Verkoop eigen aandelen	0				
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)	0	0	0		0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0				
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	-6.546	-4.658	-1.887		35.330
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	1.965	822	1.143		2.997

BIJLAGE 3: GESEGMENTEERDE BALANS

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2009 Conso	30/06/2009 België	30/06/2009 Frankrijk	30/06/2009 Elim.	31/12/2008 Conso
VASTE ACTIVA	203.631.680	155.080.195	48.551.485	0	211.128.149
Goodwill	0	0	0	0	0
Immateriële vaste activa	116.647	116.647	0	0	107.170
Vastgoedbeleggingen	202.369.000	154.679.000	47.690.000	0	210.789.000
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0
Andere materiële vaste activa	284.024	284.024	0	0	226.251
Financiële vaste activa	0	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	862.010	524	861.485	0	5.728
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	8.380.710	60.778.698	3.600.196	-55.998.184	13.152.968
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
Handelsvorderingen	5.085.081	3.226.862	1.858.219	0	5.523.864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	747.230	53.600.377	472.791	-53.325.938	1.085.721
Kas en kasequivalenten	1.964.804	822.243	1.142.561	0	5.125.577
Overlopende rekeningen	583.594	3.129.215	126.625	-2.672.246	1.417.806
TOTAAL ACTIVA	212.012.390	215.858.892	52.151.682	-55.998.184	224.281.118
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	87.678.174	95.724.427	-8.046.253	0	102.644.298
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	87.582.896	95.724.427	-8.141.531	0	102.549.020
Kapitaal	84.352.467	84.352.467	0	0	84.352.467
Uitgiftepremies	0	0	0	0	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0	0	0	0
Reserves	17.686.161	17.697.461	-11.300	0	33.532.769
Wettelijke reserves	30.177	30.177	0	0	30.177
Onbeschikbare reserves	809	809	0	0	809
Belastingvrije reserves	0	0	0	0	0
Beschikbare reserves	17.655.175	17.666.475	-11.300	0	33.501.783
Resultaat	-7.472.732	-1.890.501	-5.582.231	0	-7.756.216
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.983.000	-4.435.000	-2.548.000	0	-7.580.000
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0	0	0	0
Minderheidsbelangen	95.278	0	95.278	0	95.278
VERPLICHTINGEN	124.334.216	120.134.465	60.197.934	-55.998.184	121.636.820
Langlopende verplichtingen	115.549.348	114.078.310	1.471.038	0	54.593.292
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Langlopende financiële schulden	107.556.974	106.439.602	1.117.372	0	47.733.219
Kredietinstellingen	102.791.391	102.600.000	191.391	0	42.681.070
Financiële leasing	4.765.583	3.839.602	925.981	0	5.052.149
Andere	0	0	0	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.638.708	7.638.708	0	0	5.940.192
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	342.685
Andere langlopende verplichtingen	353.667	0	353.667	0	353.667
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	223.530
Kortlopende verplichtingen	8.784.868	6.056.156	58.726.896	-55.998.184	67.043.528
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	565.251	372.275	192.976	0	55.729.711
Kredietinstellingen	0	0	0	0	55.180.000
Financiële leasing	192.976	0	192.976	0	549.711
Andere	372.275	372.275	0	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	148
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.783.245	1.219.908	1.563.337	0	7.920.055
Andere kortlopende verplichtingen	1.802.077	1.636.774	56.163.487	-55.998.184	106.053
Overlopende rekeningen	3.634.295	2.827.199	807.096	0	3.287.561
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	212.012.390	215.858.892	52.151.681	-55.998.184	224.281.118

BIJLAGE 4: GESEGMENTEERDE RESULTATENREKENING

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	30/06/2009 6 maanden	30/06/2009 6 maanden (BE)	30/06/2009 6 maanden (FR)	30/06/2009 6 maanden (Elim)	30/06/2008 6 maanden
Huurinkomsten	8.268.701	5.939.643	2.329.059	0	6.270.657
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0	0	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	8.268.701	5.939.643	2.329.059	0	6.270.657
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	625.282	186.102	439.180	0	964.707
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-742.211	-299.817	-442.394	0	-978.705
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	8.151.772	5.825.928	2.325.844	0	6.256.658
Technische kosten	-81.823	-81.823	0	0	-106.069
Commerciële kosten	-41.359	-41.359	0	0	-15.966
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0	0	-207
Beheerskosten vastgoed	-182.332	-162.917	-19.414	0	-162.775
Andere vastgoedkosten	-53.453	-39.308	-14.145	0	-40.238
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-358.967	-325.407	-33.559	0	-325.256
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.792.806	5.500.520	2.292.285	0	5.931.402
Algemene kosten van de vennootschap	-1.053.073	-984.419	-68.654	0	-701.400
Andere operationele opbrengsten en kosten	418.530	372.609	45.921	0	-2.885
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.158.262	4.888.710	2.269.552	0	5.227.118
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	249.560
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.837.434	-3.167.109	-6.670.325	0	-1.252.404
OPERATIONEEL RESULTAAT	-2.679.171	1.721.601	-4.400.773	0	4.224.274
Financiële opbrengsten	231.238	1.377.825	62.561	-1.209.149	1.358.582
Interestkosten	-3.317.246	-3.285.094	-1.241.302	1.209.149	-1.459.752
Andere financiële kosten	-1.703.318	-1.700.599	-2.718	0	-5.334
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.789.327	-3.607.868	-1.181.459	0	-106.504
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-7.468.498	-1.886.267	-5.582.231	0	4.117.769
Vennootschapsbelasting	-4.234	-4.234	0	0	-13.421
Exit taks	0	0	0	0	-22.054
BELASTINGEN	-4.234	-4.234	0	0	-35.475
NETTO RESULTAAT	-7.472.732	-1.890.501	-5.582.231	0	4.082.294
NETTO COURANT RESULTAAT	4.063.218	2.975.124	1.088.094	0	3.954.642
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (*)	3.585.354				3.244.538
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-2,08				1,26
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	1,13				1,22

BIJLAGE 5: VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30/06/2009 – rapport van de onafhankelijke vastgoedexpert

➤ **Waardebepaling**

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.

➤ **Waarde-evolutie**

De Fair Value conform IAS40 is op halfjaarlijkse basis van 31/12/2008 overgegaan van EUR 210.789.000, naar EUR 202.369.000 op 30/06/2009. Deze laatste waardebepaling komt overeen met EUR 209.352.000 investeringswaarde.

Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de waarde vrij op naam) van de volledige portefeuille bedraagt 7,18%.

➤ **Patrimonium**

Het patrimonium telt op heden 319.562 m² opslagruimten en 46.123 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 365.685 m². Het is op 32 sites gelegen, waarvan 10 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. Ten opzichte van de waardebepaling per 31/12/2008 werden geen nieuwe sites aangekocht of panden uit de portefeuille verkocht.

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).

➤ **Huurinkomen**


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.

Dit huurinkomen bedroeg EUR 15.820.779 per jaar op 30/06/2009. De lopende huurcontracten liggen 5,3% lager dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 16.710.186 per jaar bedraagt.

De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomens los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 95,14% (op basis van m²).

BIJLAGE 6: OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30/06/2009

	Kantoren	Opslag	Totaal	Contractuele huurgelden	Leegstand (% van totale m²)
België					
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	615.957	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	946.061	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.515	5.391	237.209	0,37%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	202.560	16,44%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	213.969	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	401.764	8,04%
BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7	40	4.385	4.425	146.000	0,00%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	968.569	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	228.993	0,00%
MOORSEL A, WAVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	133.587	20,62%
MOORSEL BCDFGHIJK, WAVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	206.370	8,88%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	261.059	28,78%
HOBOKEN SMALLANLAAAN 7	440	745	1.185	217.609	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	342.670	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
SCHOTEN, BRECHTSE BAAN	735	735	1.470	91.523	0,00%
SCHOTEN JAGERSDREEF 1	1.920	1.685	3.605	182.505	26,41%
GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360	7.140	8.500	349.613	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAAN 33	1.970	12.620	14.590	697.534	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345	12.350	13.695	698.667	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	707.465	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	3.635	11.375	15.010	328.297	43,57%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	629.134	17,88%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.605	5.383	316.963	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	328.435	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	211.905	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	8.606	10.144	512.117	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	1.016.008	0,00%
Totaal België	35.968	259.118	295.086	11.192.542	6,03%
Frankrijk					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	885.595	0,00%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.190	8.953	323.008	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.248	10.930	484.610	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	670	3.400	4.070	362.374	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	212.660	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.694	3.821	336.684	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	687.806	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	462	1.585	2.047	254.125	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.356	6.321	644.551	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	436.824	0,00%
Totaal Frankrijk	10.155	60.444	70.599	4.628.237	0,00%
Totaal	46.123	319.562	365.685	15.820.779	4,63%

BIJLAGE 7: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



KPMG Bedrijfsrevisoren
Bollebergen 2B bus 13
9052 Gent
België

Tel. +32 (0)9 241 88 00
Fax +32 (0)9 241 88 99
www.kpmg.be

Verslag van de commissaris aan de Raad van Bestuur van Montea Comm. V.A. van het beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor het semester eindigend op 30 juni 2009

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Montea Comm. VA (“de Vennoetschap”) en haar dochterondernemingen (tezamen “de Groep”), voor het semester eindigend op 30 juni 2009. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving”, zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkt nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor het semester eindigend op 30 juni 2009 niet is opgesteld, de materialiteit in acht genomen, overeenkomstig IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving”, zoals aanvaard door de Europese Unie.

Gent, 25 augustus 2009

KPMG Bedrijfsrevisoren
Vertegenwoordigd door

Luc Van Couter
Bedrijfsrevisor