

**TUSSENTIJDSE VERKLARING
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/07/2009 TOT 30/09/2009**

Netto courant resultaat¹ van EUR 1,90 miljoen (EUR 0,53 per aandeel)

**Stijging van het netto huurresultaat (+15,2%) tot EUR 4,07 miljoen
(EUR 1,14 per aandeel) ten opzichte van EUR 3,53 miljoen in
dezelfde periode vorig jaar**

**Groei van 13% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op
jaarbasis, namelijk van EUR 184,58 miljoen op datum van 30/09/2008
naar EUR 208,59 miljoen**

**Nieuw ondertekende huurovereenkomsten voor een
totale oppervlakte van 21.121 m²**

Schuldgraad² van 55,6% op 30/09/2009

Bezettingsgraad³ van 91,05% op 30/09/2009

Aalst, 18 november 2009 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 juli 2009 t.e.m. 30 september 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 De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.

³ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de reële huurinkomsten en de geschatte huurwaarde voor de leegstand.

1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET DERDE KWARTAAL VAN 2009

1.1 Progressie van het operationeel resultaat⁴ en het netto huurresultaat

Het operationeel resultaat van de vastgoedbevak bedraagt EUR 3.241.173 (EUR 0,90 per aandeel) voor het derde kwartaal van 2009, wat een toename is van 13,9% vergeleken met het derde kwartaal van 2008. Deze positieve evolutie vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten (met 15,2%) als gevolg van het sterke investeringsbeleid tijdens het jaar 2009.

1.2 Huuractiviteit

Montea heeft in het derde kwartaal van 2009 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor een totale oppervlakte van 21.121 m².

➤ **Nieuwe huurovereenkomst van 6 jaar vast met C-Log voor 11.270 m² opslag en kantoren op de site van Cambrai (Noord-Frankrijk)**

In juli 2009 hebben Montea en de groep Beaumanoir een 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 dat gespecialiseerd is in de logistiek van confectiekleding van de merken Morgan (overgenomen in december 2008), Cache-Cache, Patrice Bréal, Scottage en Bonobo⁵.

➤ **Nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar vast met a3 Group voor 800 m² kantoren op de site van Erembodegem-Aalst (België)**

In juli 2009 hebben Montea en de a3 Group een huurovereenkomst van 9 jaar vast 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.

In september 2009 zijn Montea en de a3 Group overgegaan tot een uitbreiding van deze huurovereenkomst voor een bijkomende oppervlakte van 250 m² kantoren op de site van Erembodegem-Aalst⁶.

➤ **Nieuwe huurovereenkomst van 6 jaar vast met de groep Challenger International op de site van Savigny-Le-Temple (Frankrijk)**

In oktober hebben Montea en de groep Challenger International een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor 8.169 m² opslagruimte en 632 m² kantooruimte op de site van Savigny-Le-Temple. Met deze huurtransactie is 60% van het logistiek platform in Savigny verhuurd⁷.

⁴ Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille.

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 24 juli 2009 of www.montea.com. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 7,4%.

⁶ Het bruto aanvangsrendement bedraagt 10,3%.

⁷ Het bruto aanvangsrendement bedraagt 10,0%.

1.3 Investeringsactiviteit

➤ **Aankoop van een nieuw “klasse A” logistiek platform van 13.700 m² in Saint-Priest (Lyon)⁸**

In augustus 2009 heeft Montea een nieuw logistiek platform “klasse A” gekocht te Saint-Priest (Lyon) met een oppervlakte van 13.700 m². De opslagplaats, gebouwd in 2008, bevindt zich op een terrein van 35.600 m², gelegen in het “Parc des Lumières”, een logistieke activiteitszone van 130.000 m² in Saint-Priest. Het gebouw geniet van een directe aansluiting met de eerste ring rond Lyon en van directe wegverbindingen naar Parijs, Grenoble en Marseille.

Het gebouw is volledig verhuurd aan de groep Brossette voor een duur van 9 jaar met ingang 23/05/2008 (met mogelijkheid tot opzeg na 6 jaar). De groep Brossette exploiteert de opslagplaats voor de distributie van haar producten in gans de regio Rhône-Alpes en is nummer 1 in de distributie van producten voor verwarming en loodgieterij.

➤ **Finalisatie van de aankoop van een bedrijfsgebouw op de site van Erembodegem-Aalst (België)**

Op 19 mei 2008 werd overgegaan tot de ondertekening van een aankoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden van een bedrijfsgebouw van 2.051 m² (1.407 m² opslagplaats en 644 m² kantoren) op de bestaande site van Montea in Erembodegem-Aalst⁹.

In september 2009 werd aan alle opschortende voorwaarden voldaan zodat de aankoop door Montea werd gefinaliseerd. Het gebouw, gelegen op deze belangrijke strategische site langs de autosnelweg Brussel-Gent, vertegenwoordigt een investering van EUR 1,05 miljoen en is volledig verhuurd aan Perbio Sciences t.e.m. 31/12/2014,

1.4 Renovaties en ontwikkeling

➤ **Grondige renovatie van de site te Bornem**

De magazijnen op de site te Bornem, met een oppervlakte van 13.000 m², worden momenteel volledig verhuurd aan Caterpillar Logistics en Disor. De kantoren daarentegen (1.440 m²) worden momenteel niet verhuurd.

Dit gaf Montea de kans om, in het derde kwartaal van 2009, over te gaan tot een grondige renovatie¹⁰ van de kantoren om zodoende kandidaat-huurders in de nabije toekomst aan te trekken. De kantoren werden gerenoveerd met o.a. volledige nieuwe dakbedekking, isolatie, vloeren en sanitair. Daarenboven werden nieuwe investeringen gedaan met betrekking tot de energievoorziening waardoor het verbruik in de toekomst zal dalen met 15%.


Montea is ervan overtuigd dat de investeringen op deze site en haar strategische ligging in de gouden driehoek (Brussel – Gent – Antwerpen) zullen bijdragen tot een snelle verhuring in de nabije toekomst.

⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 25 augustus 2009 of www.montea.com. Het aankoopbedrag overschrijdt niet de waardbepaling van de vastgoedexpert.

⁹ Voor meer informatie betreffende de initiële aankoop onder opschortende voorwaarden verwijzen we naar het jaarverslag van vorig jaar. Het aankoopbedrag overschrijdt niet de waardbepaling van de vastgoedexpert.

¹⁰ Het totale bedrag van de renovatie en de investeringen met betrekking tot de energievoorziening bedraagt EUR 0,3 miljoen.

2. WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30/09/2009

 VASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal 30/09/2009	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2008	Totaal 30/09/2008
Aantal sites	33	22	11	32	27
Oppervlakte opslag (m ²)	333.045 m ²	263.881 m ²	69.164 m ²	320.402 m ²	297.375 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	47.695 m ²	37.304 m ²	10.391 m ²	45.657 m ²	39.350 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	380.740 m ²	301.185 m ²	79.555 m ²	366.059 m ²	336.725 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	62.197 m ²	62.495 m ²
Reële waarde (EUR)	€208.592.000	€157.938.000	€50.654.000	€210.789.000	€184.579.000
Investeringswaarde (EUR)	€215.866.000	€162.666.000	€53.200.000	€218.369.000	€190.467.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR) (*)	€15.825.820	€11.438.146	€4.387.675	€16.517.674	€14.000.835
Bruto rendement (%) (*)	7,59%	7,24%	8,25%	7,84%	7,60%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,33%	7,77%	10,09%	8,14%	7,81%
Niet verhuurde delen (m ²)	33.083 m ²	16.324 m ²	16.759 m ²	16.179 m ²	9.070 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€1.556.427	€832.089	€724.338	€645.618	€395.995
Bezettingsgraad (% van m ²)	91,31%	94,58%	78,93%	95,58%	97,31%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	91,05%	93,22%	85,83%	96,24%	97,25%

(*) exclusief huurgaranties

➤ **Stijging met 13% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en met 13% van de gecontracteerde inkomsten ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar**

De totale **oppervlakte van de vastgoedportefeuille** bedraagt 380.740 m², verspreid over 22 sites in België en 11 sites in Frankrijk. Deze stijging (380.740 m² t.o.v. 336.725 m² per 30 september 2008) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van 6 sites in Frankrijk in 2009¹¹ en 1 bedrijfsgebouw op de bestaande site van Erembodegem.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** stijgt met 13% (EUR 24 miljoen) tot EUR 208,6 miljoen.

Omwille van (i) de financiële en de economische crisis, (ii) de zeer lage investeringsactiviteit op de Belgische en Franse vastgoedmarkt en (iii) een specifieke negatieve variatie van de reële waarde op de site van Savigny-le-Temple in Parijs, 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 vastgoeddeskundige¹², tijdens het derde kwartaal van 2009 gedaald met 1,4%.

Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,33% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,80% op 30/09/2008.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 15,83 miljoen, een stijging van 13% t.o.v. 30/09/2008.

De **bezettingsgraad** bedraagt 91,05%¹³. De daling t.o.v. vorig jaar (6,4%) heeft voornamelijk te maken met de gedeeltelijke leegstand van de opslagplaats en de kantoren op de site te Erembodegem en van de site van Savigny-Le-Temple in Parijs.


¹¹ Zoals eerder vermeld in voorgaande persmededelingen overschrijden de aankooprijzen van deze sites niet de waarden bepaald door de vastgoedexpert (zie www.montea.com).

¹² De Crombrugge & Partners voor België en Drivers Jonas voor Frankrijk.

¹³ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de reële huurinkomsten en de geschatte huurwaarde voor de leegstand.

3. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR HET DERDE KWARTAAL AFGESLOTEN OP 30/09/2009 (niet geauditeerd)

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening op 30/09/2009 (niet geauditeerd)

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	30/09/2009 3 maanden	30/09/2008 3 maanden
NETTO HUURRESULTAAT	4.070.623	3.532.787
VASTGOEDRESULTAAT	3.976.279	3.477.390
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-264.140	-112.932
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3.712.139	3.364.458
Algemene kosten van de vennootschap	-380.252	-518.243
Andere operationele opbrengsten en kosten	-90.713	-1.340
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.241.173	2.844.876
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	384.204
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.347.902	-1.907.982
OPERATIONEEL RESULTAAT	-106.729	1.321.099
FINANCIËEL RESULTAAT	-2.276.073	-2.319.566
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.382.803	-998.467
BELASTINGEN	-2.878	-55.484
NETTO RESULTAAT	-2.385.680	-1.053.951
NETTO COURANT RESULTAAT	1.898.351	1.957.914
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (*)	3.585.354	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-0,67	-0,29
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,53	0,55

3.2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening op 30/09/2009 (niet geauditeerd)

- **Stijging netto huurresultaat met 15,2% - Stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille met 13,9%**

Het netto huurresultaat is met 15,2% 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 14,3%. Deze mindere stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de lagere bezettingsgraad van 91,05% t.o.v. 97,25% vorig jaar.

- **Negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (bij constante samenstelling) met 1,4%**

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 markttendens gevolgd, en is deze in het derde kwartaal van 2009 verder gedaald met 1,4%.

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

- de negatieve variatie in de reële waarde van de Franse en de Belgische semi-industriële panden,
- de specifieke negatieve variatie in de waardering voor Savigny-Le-Temple als gevolg van de tijdelijke leegstand.

Montea is momenteel bezig om via flexibele oplossingen, dit pand zo snel mogelijk te verhuren. Tijdens het derde kwartaal werd reeds overgegaan tot de afsluiting van een huurovereenkomst met Challenger International voor een oppervlakte van 8.801 m² (zie punt 1.2).

➤ **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 0,1 miljoen werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de reële waarde van het vastgoedpatrimonium met EUR 3,35 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 0,94 miljoen) als gevolg van de verder dalende intrestvoeten.


Zonder rekening te houden met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, is het netto financieel resultaat gestegen met EUR 0,5 miljoen, als gevolg van de sterke investeringsactiviteit in 2008, die volledig met schulden werd gefinancierd.

Montea heeft in het verleden geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek en zodoende werd de totale schuld op 30 september 2009 voor 94% ingedekt aan een vaste rentevoet¹⁴ met indekkingsinstrumenten van het type IRS, met als gevolg dat Montea momenteel niet volledig geniet van historisch lage rentevoeten.

Deze twee bovenstaande negatieve variaties hebben een impact op het negatieve netto resultaat van **EUR 2,39 miljoen**.

¹⁴ De gemiddelde rentevoet bedraagt 4,51%.

3.3. Geconsolideerde balans op 30/09/2009 (niet geauditeerd)


 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/09/2009 Conso	31/12/2008 Conso
VASTE ACTIVA	209.778.906	211.128.149
VLOTTENDE ACTIVA	11.021.689	13.152.968
TOTAAL ACTIVA	220.800.595	224.281.118
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	85.292.494	102.644.298
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	85.197.216	102.549.020
Minderheidsbelangen	95.279	95.278
VERPLICHTINGEN	135.508.101	121.636.820
Langlopende verplichtingen	127.489.499	54.593.292
Kortlopende verplichtingen	8.018.602	67.043.528
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	220.800.595	224.281.118

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/09/2009 (niet geauditeerd)

- Op 30 september 2009 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 220.800.595) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (94,5% van het totaal) en vlottende activa (EUR 11.021.689) met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 85.292.494 en een totale schuld van EUR 135.508.101 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 113,75 miljoen (99%) is opgenomen. De eerste kredietlijnen (48% van totaal) vervallen pas op het einde van 2011.

- De **schuldgraad**¹⁵ van Montea bedraagt 55,6% 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 en de additionele investering van de site in Lyon (Saint-Priest). 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)	30/09/2009	31/12/2008
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	85.197	102.549
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde)	23,76	28,60
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	25,79	30,72

¹⁵ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.

- De **netto activa waarde** per 30/09/2009 bedraagt EUR 23,76 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 26,15. Zodoende noteert Montea met een disagio van 9,50% ten opzichte van de beurskoers van 30/09/2009 (EUR 23,67).

4. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30/09/2009

4.1 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 werd 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.

4.2 Verdere huuractiviteit na 30/09/2009

- **Nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar met Temacon op de site van Schoten – Jagersdreef (België)**

In oktober hebben Montea en adviesbureau Temacon een huurcontract van 9 jaar afgesloten (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar) voor een totale oppervlakte van 584 m². Met de afsluiting van dit huurcontract vermindert de leegstand op deze site tot een oppervlakte van 323 m² aan kantoren.

5. VOORUITZICHTEN

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 de eerste drie kwartalen van 2009. Overigens hebben de historisch lage rentevoeten aanleiding gegeven tot belangrijke negatieve variaties in de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Niettegenstaande de impact van de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de negatieve variaties in de waardering van de indekkingsinstrumenten, zal Montea, op basis van de huidige perspectieven, de prognoses van de netto courante winst behalen.

Omwille van de boekhoudkundige problematiek, naar aanleiding van art. 617 van het wetboek van vennootschappen¹⁶, is het niet uitgesloten dat Montea technisch gezien een deel van het dividend niet zal mogen uitbetalen.

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. VA 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 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 30/09/2009 had de onderneming 380.740 m² op 33 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

PERSCONTACT

Frédéric Sohet | CEO
Montea
+32 53 82 62 62


Joris Bulteel
Whyte Corporate Affairs
+32 2 738 06 21
JB@whyte.be

VOOR MEER INFORMATIE


www.montea.com

¹⁶ 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.”

Bijlage 1: GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING PER 30/09/2009

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	30/09/2009 3 maanden	30/09/2008 3 maanden
Huurinkomsten	4.070.623	3.532.787
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	4.070.623	3.532.787
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.347.675	459.176
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	-1.442.019	-514.572
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3.976.279	3.477.390
Technische kosten	-80.847	-72.300
Commerciële kosten	-15.526	-34.309
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	764
Beheerskosten vastgoed	-139.758	12.041
Andere vastgoedkosten	-28.009	-19.128
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-264.140	-112.932
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3.712.139	3.364.458
Algemene kosten van de vennootschap	-380.252	-518.243
Andere operationele opbrengsten en kosten	-90.713	-1.340
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.241.173	2.844.876
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	384.204
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.347.902	-1.907.982
OPERATIONEEL RESULTAAT	-106.729	1.321.099
Financiële opbrengsten	169.930	-998.286
Interestkosten	-1.507.270	-958.789
Andere financiële kosten	-938.733	-362.490
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.276.073	-2.319.566
Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten		
Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.382.803	-998.467
Vennootschapsbelasting	-2.878	-77.538
Exit taks	0	22.054
BELASTINGEN	-2.878	-55.484
NETTO RESULTAAT	-2.385.680	-1.053.951
NETTO COURANT RESULTAAT	962.222	469.826
NETTO COURANT RESULTAAT	1.898.351	1.957.914
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (*)	3.585.354	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-0,67	-0,29
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,53	0,55

Bijlage 2: Geconsolideerde balans per 30/09/2009

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/09/2009 Conso	31/12/2008 Conso
VASTE ACTIVA	209.778.906	211.128.149
Goodwill	0	0
Immateriële vaste activa	109.369	107.170
Vastgoedbeleggingen	208.592.000	210.789.000
Projectontwikkelingen	0	0
Andere materiële vaste activa	262.513	226.251
Financiële vaste activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	815.025	5.728
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	11.021.689	13.152.968
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	5.256.545	5.523.864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.671.026	1.085.721
Kas en kasequivalenten	2.196.078	5.125.577
Overlopende rekeningen	898.040	1.417.806
TOTAAL ACTIVA	220.800.595	224.281.118
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	85.292.494	102.644.298
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	85.197.216	102.549.020
Kapitaal	84.352.467	84.352.467
Uitgiftepremies	0	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0
Reserves	18.004.161	33.532.769
Resultaat	-9.858.412	-7.756.216
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.301.000	-7.580.000
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0
Minderheidsbelangen	95.279	95.278
VERPLICHTINGEN	135.508.101	121.636.820
Langlopende verplichtingen	127.489.499	54.593.292
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	118.560.995	47.733.219
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.574.837	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	8.018.602	67.043.528
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	573.189	55.729.711
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	148
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.099.430	7.920.055
Andere kortlopende verplichtingen	274.879	106.053
Overlopende rekeningen	4.071.104	3.287.561
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	220.800.595	224.281.118