

**JAARLIJKSE RESULTATEN 2009  
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE  
VAN 01/01/2009 TOT 31/12/2009**

---

**Stijging van de huuropbrengsten (+ 16,5%) tot EUR 16,33 miljoen  
ten opzichte van EUR 14,02 miljoen in 2008**

**Stijging van het operationeel resultaat<sup>1</sup> met 16,9% (EUR 1,94 miljoen)**

**Operationele marge<sup>2</sup> van 82,2%**

**Uitkeerbaar resultaat<sup>3</sup> van EUR 7,71 miljoen (EUR 2,15 per aandeel)**

**Reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 206,25 miljoen  
(tegenover EUR 210,79 miljoen vorig jaar)**

**Negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tijdens  
het jaar 2009 van 6,4%<sup>4</sup> (bij constante samenstelling)**

**Bezettingsgraad<sup>5</sup> van 92,93%**

**Schuldgraad van 56,4% op 31/12/2009**

**Behoud van het dividend op het niveau van 2008  
EUR 2,09 per aandeel (netto EUR 1,78 per aandeel)**

---

Aalst, 25 februari 2010 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 januari 2009 tot 31 december 2009.

---

<sup>1</sup> Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille.

<sup>2</sup> Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

<sup>3</sup> Definitie volgens het KB van 10 april 1995. Het netto resultaat bedraagt EUR -10,68 miljoen en heeft voornamelijk te maken met de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de negatieve variatie in de reële waarde van de renteindekkingsinstrumenten.

<sup>4</sup> Dit % werd berekend als het procentueel verschil tussen de reële waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2009 t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2008, zonder rekening te houden met de nieuwe acquisities en investeringen op de bestaande sites. Wanneer wel rekening wordt gehouden met de investeringen op de bestaande sites, dan bedraagt dit 7,5%.

<sup>5</sup> Bezettingsgraad uitgedrukt in percentage van de geschatte huurwaarde.

## 1 BEHEERVERSLAG

### 1.1 Strategie van Montea “More than warehouses”

Tijdens het jaar 2009 heeft Montea haar **sectoriële strategie van “pure player” op de markt van logistiek en industrieel vastgoed in België en in Frankrijk** voortgezet. De strategie is erop gericht om een lange termijnwaarde te creëren voor de aandeelhouders en klanten-huurders.

Om lange termijnwaarde te creëren spitst Montea zich toe op de volgende krachtlijnen:

- i. **Specialisatie in logistiek en semi-industrieel vastgoed** op twee geografische markten (België en Frankrijk) met de beste concurrentie- en groei-indexen in deze sector, waar Montea een toonaangevende rol wil spelen.
- ii. **Groei van de portefeuille en investeringen** in polyvalente, kwalitatieve en gediversifieerde gebouwen (geografische diversificatie, diversificatie van het klantenbestand, verdeling van de portefeuille tussen logistieke platformen en semi-industriële gebouwen van kleinere omvang).
- iii. **Bescherming van de waarde** van de portefeuille door middel van investeringen in de nabijheid van belangrijke consumptiegebieden, drukke logistieke assen of ontwikkelingspolen zoals luchthavens, havens of spoorwegknooppunten.
- iv. **Groei van het dividend** op basis van solide en regelmatige operationele cashresultaten. Het aandeel Montea richt zich tot de Belgische en buitenlandse particuliere en institutionele beleggers die zich aangetrokken voelen tot een onrechtstreekse investering in logistiek en semi-industrieel vastgoed en het bekomen van een mooi rendement met een matig risicoprofiel.
- v. **Actief en dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille** om op de best mogelijke manier te voldoen aan de verwachtingen van de huurders, de tendensen van de markt en de vastgestelde doeleinden voor de diversificatie van de portefeuille. De vennootschap wil hierbij de nadruk leggen op het feit dat Montea alle processen en mensen in huis heeft voor het beheer van de projecten en voor het “property management”.
- vi. **Waardecreatie voor de huurders** door middel van flexibele vastgoedoplossingen die worden voorgesteld binnen een polyvalente en kwalitatieve vastgoedportefeuille door een geëngageerd en creatief team dat dicht bij zijn klanten staat.

In het kader van deze strategie werd de nadruk gelegd op de volgende belangrijke punten:

- i. Montea is een **“pure player”** en heeft een duidelijke focus in logistiek en semi-industriële panden waar zij zich zal differentiëren (Focus & Differentiation).
- ii. Professionele **“asset manager”** met een sterke focus op 2 mature markten met gelimiteerde risico's.
- iii. Groeimodel om kritische massa te behalen, een sterke operationele performantie en diversificatie.
- iv. Creatie van waarde door actief beheer.

De **opdracht** van Montea bestaat erin de klanten meer te bieden dan eenvoudige opslagruimtes. Montea wil deelnemen aan de continue verbetering van de toeleveringsketen («[supply chain](#)»), de kwaliteit van de opslagruimtes en met respect voor de omgeving, in het kader van een gepersonaliseerde aanpak blijven wij op onze klanten gefocust.

## **2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET JAAR 2009**

### **2.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2009**

Tijdens het boekjaar 2009 deed Montea belangrijke investeringen en realiseerde volgende vastgoedtransacties:

- **25 augustus 2009: aankoop van een nieuw “klasse A” logistiek platform van 13.700 m<sup>2</sup> in Saint-Priest (Lyon)**<sup>6</sup>

In augustus 2009 heeft Montea een nieuw logistiek platform “klasse A” gekocht te Saint-Priest (Lyon) met een oppervlakte van 13.700m<sup>2</sup>. De opslagplaats, gebouwd in 2008, bevindt zich op een terrein van 35.600m<sup>2</sup>, gelegen in het “Parc des Lumières”, een logistieke activiteitenzone van 130.000m<sup>2</sup> 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 mei 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 een belangrijke speler in de distributie van producten voor verwarming en loodgieterij.

- **September 2009: 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 2.051m<sup>2</sup> (1.407m<sup>2</sup> opslagplaats en 644m<sup>2</sup> kantoren) op de bestaande site van Montea in Erembodegem-Aalst<sup>7</sup>.

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.

### **2.2 Renovaties en ontwikkeling tijdens het jaar 2009**

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

De magazijnen op de site te Bornem, met een oppervlakte van 13.000 m<sup>2</sup>, worden momenteel volledig verhuurd aan Caterpillar Logistics en Disor. De kantoren daarentegen (1.440 m<sup>2</sup>) worden momenteel niet verhuurd daar ze geroneveerd worden.

<sup>6</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 25 augustus 2009 of [www.montea.com](http://www.montea.com). Het aankoopbedrag overschrijdt niet de waardbepaling van de vastgoedexpert.

<sup>7</sup> 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.

Dit gaf Montea de opportuniteit om, in het derde kwartaal van 2009, over te gaan tot een grondige renovatie<sup>8</sup> van de kantoren om zodoende in de nabije toekomst kandidaat-huurders aan te trekken. De kantoren werden gerenoveerd met o.a. volledige nieuwe dakbedekking, isolatie, vloeren en sanitair. Daarenboven worden 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.

### **2.3 Desinvesteringsactiviteit in België en Frankrijk tijdens het jaar 2009.**

Tijdens het boekjaar 2009 werden geen desinvesteringen gedaan. Montea bekijkt momenteel mogelijke desinvesteringsoportunities om haar portefeuille te optimaliseren (zie ook punt 5)

### **2.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2009**

Het wegwerken van de leegstand en de daaruit volgende huuractiviteit was “de” prioriteit gezien het vertrek van IIG en Kuehne & Nagel (+/- 20.000 m<sup>2</sup>), waardoor de bezettingsgraad afgenomen was tijdens het jaar 2009. Intussen is de bezettingsgraad terug toegenomen tot 92,93% op het einde van 2009.

Montea heeft tijdens het boekjaar 2009 huurovereenkomsten afgesloten voor een totale oppervlakte van 45.000 m<sup>2</sup>, waarvan de grootste:

➤ **Verlenging huurovereenkomst van 9 jaar vast met Tennant Company voor 1.700m<sup>2</sup> opslag op de site van Roissy en France (Noord-Frankrijk)**

In januari 2009 hebben Montea en Tennant Company, wereldleider op het vlak van design, productie en distributie van onderhoudsproducten, een verlenging van de huurovereenkomst ondertekend voor een vaste periode van 9 jaar (tot oktober 2017) voor een totale oppervlakte van 1.700m<sup>2</sup> in Roissy (Frankrijk).

➤ **Verlenging huurovereenkomst van 9 jaar vast met Shopex voor 8.500m<sup>2</sup> opslag op de site van Grobbendonk (Herentals)**

In maart 2009 hebben Montea en Shopex, leverancier van winkelinrichtingen, een verlenging aan de bestaande huurovereenkomst ondertekend voor een vaste periode van 9 jaar op de site te Grobbendonk voor een opslagplaats van 8.500m<sup>2</sup> (het contract loopt ten einde in maart 2018).

➤ **Nieuwe huurovereenkomst van 6 jaar vast met C-Log voor 11.270m<sup>2</sup> 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 11.270m<sup>2</sup> 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 Bonobo<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Het totale bedrag van de renovatie en de investeringen met betrekking tot de energievoorziening bedraagt EUR 0,3 miljoen.

<sup>9</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 24 juli 2009 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **Nieuwe huurovereenkomst van 6 jaar vast met de groep Challenger International voor 8.801 m<sup>2</sup> op de site van Savigny-Le-Temple (Frankrijk)**

In oktober 2009 hebben Montea en de groep Challenger International een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor 8.169 m<sup>2</sup> opslagruimte en 632m<sup>2</sup> kantoorruimte op de site van Savigny-Le-Temple. Met deze huurtransactie is 60% van het logistiek platform in Savigny verhuurd<sup>10</sup>.

➤ **Nieuwe huurovereenkomst van 6 jaar vast met Overseas Development Company Ltd op de site van Roissy en France (Frankrijk)**

In november 2009 hebben Montea en Overseas Development Company Ltd een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar afgesloten (met mogelijkheid tot opzeg na 6 jaar) voor 4.022m<sup>2</sup> opslagruimte op de site van Roissy en France. De huurovereenkomst zal ingaan vanaf 1 april 2010<sup>11</sup>.

➤ **Nieuwe huurovereenkomst van 3 jaar vast met Movianto op de site van Erembodegem (Aalst - België)**

In december 2009 hebben Montea en Movianto een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar afgesloten (met mogelijkheid tot opzeg na 3 jaar) voor 7.747m<sup>2</sup> geconditioneerde opslagruimte en 603m<sup>2</sup> kantoorruimte op de site van Erembodegem (Aalst). De huurovereenkomst zal ingaan vanaf 01/01/2010<sup>12</sup>.

## **2.5 Progressie van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille en het netto huurresultaat**

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak bedraagt EUR 13.425.259 (EUR 3,74 per aandeel) wat een toename is van 16,9% vergeleken met 2008. Deze positieve evolutie vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten (met 16,5%) als gevolg van het sterke investeringsbeleid tijdens het jaar 2008.

## **2.6 Handhaving van het uitkeerbaar resultaat – kapitaalvermindering als technische oplossing om het vooropgestelde dividend vrij te stellen**

Ondanks de moeilijke economische context, het faillissement van een belangrijke huurder in de portefeuille van Montea (op de site van Erembodegem) en de leegstand van een pand ten zuiden van Parijs, kan de raad van bestuur van de zaakvoerder van de bevak de aandeelhouders een dividend van 2,09 EUR bruto voorstellen.

<sup>10</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 15 oktober 2009 of [www.montea.com](http://www.montea.com). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 9,9%.

<sup>11</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 2 december 2009 of [www.montea.com](http://www.montea.com). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 8,61%.

<sup>12</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 21 december 2009 of [www.montea.com](http://www.montea.com). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 8,10%.

Om dit dividend te kunnen voorstellen is de bevak teneinde art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen<sup>13</sup> te respecteren, overgegaan tot een technisch boekhoudkundige operatie<sup>14</sup> die er in bestaat dat een kapitaalvermindering werd doorgevoerd ter aanzuivering van geleden verliezen. Deze kapitaalvermindering werd uitgevoerd door middel van de incorporatie van voormelde geleden verliezen. Het gaat om EUR 15.388.104,74 wat het kapitaal van EUR 84.352.467,07 naar EUR 68.964.362,33 brengt. Er werden geen aandelen vernietigd en deze operatie had geen impact op de schuldgraad, noch op het eigen vermogen/netto-actief van de onderneming, noch op het aantal aandelen in omloop.

De geleden verliezen bestaan uit de overgedragen verliezen voor een bedrag van EUR 7.915.372,92 van het boekjaar 2008 en verliezen opgelopen gedurende het eerste semester van het boekjaar 2009 voor een bedrag van EUR 7.472.731,82. Dit laatste verlies vloeide voornamelijk voort uit de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en uit de negatieve variaties in de reële waarde van de renteindekkingsinstrumenten, zoals vastgesteld in het halfjaarlijks financieel verslag van Montea van 30 juni 2009.

De zaakvoerder van de bevak zal aan de Algemene Vergadering voorstellen een dividend van EUR 2,09 uit te keren.

## **2.7 Netto-actief waarde van EUR 23,50 per aandeel – EUR 25,50 per aandeel excl. IAS 39**

Ondanks de verhoging van de netto-actief waarde door het sterke netto courant resultaat (EUR 2,08 per aandeel) en de kwaliteitsvolle gebouwen van de vastgoedportefeuille van Montea, is de netto-actief waarde op 31 december 2009 gedaald naar EUR 23,50, een daling van EUR 5,1 of 17,7% t.o.v. 31 december 2008 (EUR 28,6).

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

- i. de negatieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille zoals bepaald door externe schatters in het kader van huidige moeilijkere economische situatie (EUR 4,47 per aandeel)
- ii. de afwaardering van de renteindekkingsinstrumenten ten belope van EUR 2,09 miljoen (EUR 0,58 per aandeel), als gevolg van de verdere daling van de interestvoeten<sup>15</sup>.

## **2.8 Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding**

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

<sup>13</sup> Art. 617 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".

<sup>14</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 4 december 2009 of [www.montea.com](http://www.montea.com).


<sup>15</sup> Hierbij verwijzen we naar IAS 39 die handelt over de waardering van de financiële instrumenten en volgens dewelke de variatie in de waardering van de financiële instrumenten via de resultatenrekening loopt, wanneer deze financiële instrumenten geen onderwerp uitmaken van zogenaamde “hedging”-contracten. Dit is bij Montea het geval waardoor de variatie in de waardering van de financiële instrumenten verloopt via de resultatenrekening.

Montea heeft eerder al melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea in 2008 gedagvaard heeft, omdat deze 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. Montea is van oordeel dat deze claim ongegrond is.

Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld. De wederpartij werd veroordeeld tot de kosten van de procedure. Op 23 juli 2009 heeft de wederpartij beroep aangetekend bij het hof van beroep te Brussel. Thans wisselen de partijen conclusies uit. Een arrest wordt niet verwacht voor het einde van 2010; mogelijk volgt dit pas in 2011, afhankelijk van de beschikbaarheden van het hof van beroep.

Montea ziet geen reden tot enige beleidswijziging ten aanzien van dit geschil.

## 2.9 Overzicht van de vastgoedportefeuille

 <b>VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>Totaal 31/12/2009</b>	België	Frankrijk	<b>Totaal 31/12/2008</b>
Aantal sites	<b>33</b>	22	11	<b>32</b>
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	<b>333.015 m<sup>2</sup></b>	260.467 m <sup>2</sup>	72.548 m <sup>2</sup>	<b>320.402 m<sup>2</sup></b>
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	<b>47.663 m<sup>2</sup></b>	36.634 m <sup>2</sup>	11.029 m <sup>2</sup>	<b>45.657 m<sup>2</sup></b>
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	<b>380.678 m<sup>2</sup></b>	297.101 m <sup>2</sup>	83.577 m <sup>2</sup>	<b>366.059 m<sup>2</sup></b>
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	<b>69.720 m<sup>2</sup></b>	43.220 m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>	<b>62.197 m<sup>2</sup></b>
Reële waarde (EUR)	<b>€206.253.000</b>	€152.125.000	€54.128.000	<b>€210.789.000</b>
Investeringswaarde (EUR)	<b>€213.393.000</b>	€156.556.000	€56.837.000	<b>€218.369.000</b>
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR) (*)	<b>€16.043.480</b>	€11.712.057	€4.331.423	<b>€16.517.674</b>
Bruto rendement (%) (*)	<b>7,78%</b>	7,70%	7,62%	<b>7,84%</b>
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	<b>8,48%</b>	8,21%	9,23%	<b>8,14%</b>
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	<b>26.917 m<sup>2</sup></b>	14.925 m <sup>2</sup>	11.992 m <sup>2</sup>	<b>16.179 m<sup>2</sup></b>
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	<b>€1.437.155</b>	€771.723	€665.432	<b>€645.618</b>
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> )	<b>92,93%</b>	94,98%	85,65%	<b>95,58%</b>
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	<b>91,78%</b>	93,82%	86,68%	<b>96,24%</b>

**De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille** bedraagt 380.678 m<sup>2</sup>, verspreid over 22 sites in België en 11 sites in Frankrijk.

**De reële waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR 206,25 miljoen, een daling met 2,15% (EUR 4,54 miljoen) ten opzichte van 31 december 2008. Indien we geen rekening houden met de investeringen van het boekjaar vertoont de waarde van onze vastgoedportefeuille een waardevermindering van 3,8% in België en 14,6% in Frankrijk.

**Het bruto vastgoedrendement**<sup>16</sup> op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,21% in België en 9,23% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille, rekening houdend met de geschatte huur op leegstand.

<sup>16</sup> Het bruto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten gedeeld door de "fair value" van de vastgoedportefeuille

De door Montea behaalde **bezettingsgraad** op het totaal van de portefeuille (uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde) bedraagt 91,78%, en 92,93% op grond van het aantal bezette m<sup>2</sup>. De bezettingsgraad op het einde van 2009 is met 2,77% (op basis van m<sup>2</sup>) gedaald ten opzichte van 31 december 2008 en is vooral het resultaat van de verhuis van Challenger als bestaande klant naar het pand in Savigny-le-Temple (waardoor het pand in Roissy vrij komt te staan), de nog gedeeltelijke leegstand van het pand te Savigny-le-Temple (Frankrijk) en de kantoren te Erembodegem (België).

Ondertussen werd een oplossing gevonden voor het pand in Roissy (zie hierboven) en werd de kantoren te Erembodegem al voor 80% verhuurd (inclusief de verhuis van Montea naar deze kantoren). Met deze nieuwe verhuringen zal Montea de bezettingsgraad behouden.


De **jaarlijkse contractuele huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 16,04 miljoen, een daling van 2,9% (EUR 0,47 miljoen) ten opzichte van de situatie op 31 december 2008, en dit grotendeels als gevolg van de lagere bezettingsgraad.





### 3 FINANCIËEL OVERZICHT<sup>17</sup>

#### 3.1 Geconsolideerde resultatenrekening voor de periode van 01/01/2009 tot 31/12/2009<sup>18</sup>

 <b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)</b>	<b>31/12/2009</b> 12 maanden	<b>31/12/2008</b> 12 maanden
Huurinkomsten	16.334.393	14.024.173
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>16.334.393</b>	<b>14.024.173</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.456.370	2.002.745
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	-2.829.112	-2.199.241
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.961.650</b>	<b>13.827.677</b>
Technische kosten	-198.870	-329.610
Commerciële kosten	-76.271	-75.565
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	-2.412
Beheerskosten vastgoed	-410.548	-226.019
Andere vastgoedkosten	-116.200	-78.685
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-801.890</b>	<b>-712.291</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.159.760</b>	<b>13.115.386</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-2.051.815	-1.977.388
Andere operationele opbrengsten en kosten	317.314	344.547
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>13.425.259</b>	<b>11.482.545</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	635.549
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.033.498	-10.046.313
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-2.608.239</b>	<b>2.071.782</b>
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-8.063.939</b>	<b>-9.800.218</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-10.672.178</b>	<b>-7.728.435</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-9.378</b>	<b>-27.781</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-10.681.556</b>	<b>-7.756.216</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>7.441.381</b>	<b>8.446.167</b>
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	3.585.354
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>-2,98</b>	<b>-2,16</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2,08</b>	<b>2,36</b>

*Netto courant resultaat wordt gedefinieerd als het netto resultaat, exclusief het resultaat op de vastgoedbeleggingen de variaties in de waardering van de financiële instrumenten.*

<sup>17</sup> De commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Luc Van Couter, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt en die werden uitgevoerd overeenkomstig de algemene controlenormen uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren, geen betekenisvolle correctie hebben aan het licht gebracht die in de boekhoudkundige gegevens, opgenomen in dit persbericht, zou moeten doorgevoerd worden. De bij de opstelling van de financiële overzichten gebruikte boekhoudprincipes en -methodes zijn ongewijzigd ten opzicht van de principes en methodes die werden gehanteerd bij de opstelling van de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007.

### 3.2 Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening per 31 december 2009

De **huurinkomsten** tijdens het boekjaar 2009 bedragen EUR 16.334.393, een stijging van 16,5% ten opzichte van dezelfde periode in 2008 (EUR 14.024.173). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan enerzijds de sterke groei van de vastgoedportefeuille in België en Frankrijk gedurende het jaar 2009 en aan de indexering anderzijds.

Het **vastgoedresultaat** op 31/12/2009 bedraagt EUR 15.961.650 en vertoont hiermee een stijging van 15,4% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 13.827.677). De mindere stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. huurinkomsten is voornamelijk toe te schrijven aan de lagere gemiddelde bezettingsgraad gedurende het jaar 2009.

De **operationele marge**<sup>19</sup> verbetert van 81,88% op 31/12/2008 naar 82,19% op 31/12/2009. Deze positieve ontwikkeling is vooral het gevolg van de schaalvoordelen die konden gerealiseerd worden dankzij de groei van de portefeuille en de strikte beheersing van de exploitatiekosten en de algemene kosten van Montea.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** op 31/12/2009 (EUR -16.033.498) omvat uitsluitend de negatieve variaties van de vastgoedportefeuille. Deze daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt vooral toegeschreven aan:

- de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille in Frankrijk voor een bedrag van EUR 8.255.625, voornamelijk in het eerste semester van 2009 (voor 82% van het totale bedrag). Deze negatieve variatie in de waardering van de Franse portefeuille is voornamelijk het resultaat van:
  - i. de algemene daling van de reële waarde van de portefeuille als gevolg van de economische context die een yield-shift kende van ongeveer 80 basispunten.
  - ii. de daling van de reële waarde van het pand te Savigny-le-Temple als gevolg van de gedeeltelijke leegstand en de verbeteringswerken die werden uitgevoerd om tot wederverhuring over te gaan.

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, wogen zwaar door op de rendementen in het Franse logistieke vastgoed (bron DTZ, JLL, CBRE). Het laatste kwartaal werd echter gekenmerkt door een stabilisering van de waarderingen van de Franse portefeuille.

Montea heeft in Frankrijk geïnvesteerd op “prime locations” (zoals de pool rond Roissy Charles-de-Gaulle) en heeft gekozen voor langetermijncontracten met kwaliteitsklanten zoals Chronopost in Lyon. Zodoende is Montea, ondanks de actuele volatiliteit, overtuigd van de intrinsieke kwaliteiten van haar recente investeringen.

- de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille in België voor een bedrag van EUR 7.777.872. Deze negatieve variatie in de waardering van de Belgische portefeuille is voornamelijk het resultaat van:

---

<sup>19</sup> Resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille.

- i. de algemene daling van de reële waarde van de portefeuille als gevolg van de economische context die een yield-shift kende van ongeveer 20 basispunten
- ii. de daling van de reële waarde van de kantoren op de site te Erembodegem als gevolg van de leegstand (naar aanleiding van het faillissement van IIG)
- iii. verbeterings- en renovatiewerken op de site van Aalst, Mechelen en Bornem (zie hiervoor) die in de actuele marktomstandigheden momenteel niet waardeverhogend zijn.

Het **financieel resultaat** per 31/12/2009 (EUR - 8.063.939) werd sterk beïnvloed door de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) op de datum van afsluiting ten belope van EUR 2.089.439. Zonder rekening te houden met de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) zijn de netto financiële kosten met EUR 2,96 miljoen gestegen. Dit heeft voornamelijk te maken met de verhoging van de gemiddelde schuldpositie met EUR 34,35 miljoen, als gevolg van het sterke investeringsbeleid gedurende 2008 en de verwerving van 2 additionele panden, die allemaal werden gefinancierd met schulden.

↳ *Op 31/12/2009 dekken de contracten voor rentedekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 94,7% van de totale bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige schuld tot september 2011 (gemiddelde vervaldatum). De rentevoet op het einde van de periode, inclusief bankmarges en de kosten voor dekkingsinstrumenten en rekening houdend met de EURIBOR op het einde van het jaar, bedraagt 4,42%.*

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


Het **netto courant resultaat**<sup>20</sup> op 31/12/2009 bedraagt EUR 7.441.381 (EUR 2,08 per aandeel).

↳ *Op basis van dit netto courant resultaat, het daaruit vloeiend uitkeerbaar resultaat en de doorgevoerde kapitaalvermindering waarvan hierboven sprake, bevestigt Montea het al aangekondigde dividend van EUR 2,09 bruto per aandeel voor het jaar 2009.*

Het **netto resultaat** op 31/12/2009 bedraagt EUR -10.681.556 ten opzichte van EUR - 7.756.216 in 2008. Deze daling van het resultaat is bijna volledig toe te schrijven aan de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (EUR 5,98 miljoen) die niet wordt gecompenseerd door de verhoging van de operationele marge (EUR 1,94 miljoen) en de verhoging van het financieel resultaat incl. IAS 39 (EUR 1,74 miljoen). Deze negatieve variatie van de reële waarde heeft, mede dankzij de door de bevak uitgevoerde ingrepen, evenwel geen impact op de cash-flow of het dividend.

<sup>20</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 (herwaardering van de renteindekkingsinstrumenten)

### 3.3 Geconsolideerde balans op 31 december 2009

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	<b>31/12/2009</b> Conso	<b>31/12/2008</b> Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>207.363.989</b>	<b>211.128.149</b>
Goodwill	0	0
Immateriële vaste activa	106.878	107.170
Vastgoedbeleggingen	206.253.000	210.789.000
Projectontwikkelingen	0	0
Andere materiële vaste activa	237.172	226.251
Financiële vaste activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	766.939	5.728
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>8.900.245</b>	<b>13.152.968</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	3.111.708	5.523.864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.135.752	1.085.721
Kas en kasequivalenten	4.077.316	5.125.577
Overlopende rekeningen	575.468	1.417.806
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>216.264.234</b>	<b>224.281.118</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>84.469.349</b>	<b>102.644.298</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>84.380.953</b>	<b>102.549.020</b>
Kapitaal	68.964.362	84.352.467
Uitgiftepremies	0	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0
Reserves	33.100.339	33.532.769
Resultaat	-10.540.749	-7.756.216
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.143.000	-7.580.000
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>88.397</b>	<b>95.278</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>131.794.884</b>	<b>121.636.820</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>126.795.927</b>	<b>54.593.292</b>
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	118.412.629	47.733.219
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.029.631	5.940.192
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	342.685
Andere langlopende verplichtingen	353.667	353.667
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	223.530
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.998.957</b>	<b>67.043.528</b>
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	581.241	55.729.711
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	148
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.485.996	7.920.055
Andere kortlopende verplichtingen	198.265	106.053
Overlopende rekeningen	1.733.456	3.287.561
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>216.264.234</b>	<b>224.281.118</b>

### 3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31 december 2009

Op 31 december 2009 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 216.264.234) voornamelijk uit vastgoedbeleggingen (95,4% van het totaal) en vlottende activa (EUR 8.900.245) met daarin de geldbeleggingen, de handelsvorderingen en de fiscale vorderingen.

Het **totaal van de passiva** bestaat uit eigen vermogen ten bedrage van EUR 84.469.349 en een totale schuld van EUR 131.794.884. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (EUR 126,8 miljoen) met daarin onder meer de negatieve waarde van de financiële instrumenten voor een bedrag van EUR 8.029.631.

De **schuldgraad**<sup>21</sup> bedraagt 56,4% tegenover 50,1% op 31/12/2008.

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


 <b>NETTO ACTIEF PER AANDEEL (EUR)</b>	31/12/2009	31/12/2008
Netto actief uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	84.381	102.549
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	3.585.354
Netto actief per aandeel (reële waarde)	23,5	28,6
Netto actief per aandeel (investeringswaarde)	25,5	30,7

Het **netto actief per aandeel** (voor bestemming van het resultaat) op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 23,5 op 31/12/2009, tegenover EUR 28,6 op 31/12/2008, een daling van 17,7% en dit grotendeels als gevolg van negatieve variaties in de waardering van de vastgoedportefeuille.

<sup>21</sup> De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006. In het persbericht van vorig jaar werd verkeerdelijk 52,8% opgegeven. Dit werd rechtgezet in het jaarlijks financieel verslag van 2008.

#### 4 BEURSPERFORMANCE VAN HET AANDEEL MONTEA (MONT)

Met de financiële crisis en de recessie als background kwam ook het aandeel van Montea in 2009 onder druk en daalde de beurskoers van Montea met 7,8%.

 <b>BEURSPERFORMANTIE</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Beurskoers (€)</b>		
Bij afsluiting	24,9	27,0
Hoogste	31,0	35,3
Laagste	21,8	23,0
Gemiddelde	24,7	30,8
<b>Netto Activa / Aandeel (€)</b>		
Incl. IAS 39	23,5	28,6
Excl. IAS 39	25,5	30,3
<b>Premie / (Discount) (%)</b>	<b>5,8%</b>	<b>-5,6%</b>
<b>Dividendrendement (%)</b>	<b>8,5%</b>	<b>6,8%</b>
<b>Bruto Return (%)</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-8,8%</b>
<b>Dividend (€)</b>		
Bruto	2,09	2,09
Netto	1,78	1,78
<b>Volume (in aantal effecten)</b>		
Gemiddeld dagvolume	1.033	1.061
Jaarvolume	264.394	271.641
<b>Aantal aandelen</b>	<b>3.585.354</b>	<b>3.585.354</b>
<b>Beurskapitalisatie ('000 euros)</b>		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	89.239	96.805
<b>Free Float</b>	<b>30,1%</b>	<b>30,1%</b>
<b>Ratio's (%)</b>		
"Velocity"	7,4%	7,6%
Free Float "Velocity"	24,5%	25,1%

(\*) De Bruto Return wordt berekend op basis van het verschil tussen de slotkoers van 2008 en de slotkoers van 2009, inclusief het vooropgestelde dividend.

Op grond van de slotkoers op 31/12/2009 (EUR 24,9) noteerde het aandeel Montea 5,8% onder de waarde van het netto actief per aandeel (in reële waarde voor dividendverdeling en excl. IAS 39). Wanneer we wel rekening houden met het effect van IAS 39, dan noteerde Montea met een discount van 2,5%.

#### 5 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

##### ➤ 18 januari 2010: CEO Frédéric Sohet verlaat Montea voor een nieuwe uitdaging

Op 18 januari 2010 heeft Montea bekend gemaakt dat Tehos BVBA vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, na 3 jaar als CEO aan het hoofd van Montea, besloten heeft het bedrijf te verlaten voor een nieuwe uitdaging. De managementwissel verandert niets aan de objectieven en de strategische koers van Montea. Frédéric Sohet bleef tot midden februari actief bij Montea zodat een vlotte overgang kon verzekerd worden.

Met het oog op een optimale continuïteit heeft de Raad van Bestuur besloten<sup>22</sup> om DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, mede-oprichter van Montea, aan te stellen als CEO ad interim.

Dirk De Pauw is als voorzitter van het investeringscomité en als verantwoordelijke voor business development in Frankrijk, nauw betrokken bij de activiteiten en ontwikkeling van Montea. Het gaat om een tijdelijke benoeming totdat een opvolger voor Frédéric Sohet gevonden is.

➤ **10 februari 2010: verkoop van twee semi-industriële gebouwen van respectievelijk 1.470 m<sup>2</sup> en 3.605 m<sup>2</sup> gelegen in Schoten (regio Antwerpen)**

Op 18 februari 2010 is Montea overgegaan tot de verkoop van twee semi-industriële gebouwen van respectievelijk 1.470 m<sup>2</sup> en 3.605 m<sup>2</sup> gelegen te Schoten. Montea concretiseert de twee desinvesteringen omwille van het feit dat deze niet-strategische gebouwen niet meer beantwoorden aan de normen van de vastgoedportefeuille, namelijk de verhouding kantoor/opslagplaats en de gemiddelde oppervlakte per huurder. Bovendien kon er een interessante meerwaarde gerealiseerd worden. De verkoop gaat gepaard met een bedrag van EUR 3,28 miljoen en levert een meerwaarde op van EUR 0,23 miljoen (EUR 0,06 per aandeel) ten opzichte van de reële waarde van de sites van EUR 3,05 miljoen die door Montea geboekt werd per 31 december 2009<sup>23</sup>.

## **6 CONCLUSIES VOOR HET BOEKJAAR 2009**

Niettegenstaande de minder goede economische context realiseerde Montea in 2009 goede operationele resultaten, alsook een sterke stijging van de huuropbrengsten met 16,5% in België en Frankrijk. De ambitieuze groei van de vastgoedportefeuille die in 2008 werd ingezet en de verbetering van de operationele efficiëntie hebben ertoe bijgedragen dat de operationele marge is gestegen tot boven de 82%.

In dit kader was de huuractiviteit, met het daarbij op peil houden van de bezettingsgraad (92,93%) “de” prioriteit voor het jaar 2009.

De druk op de waarderingen werd ingezet in het laatste kwartaal van 2008 en heeft zich verder doorgezet in 2009, vooral in het eerste semester wat de Franse portefeuille betreft.

Zonder rekening te houden met het resultaat op de vastgoedportefeuille en de herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten, blijft het netto uitkeerbaar resultaat gehandhaafd tot EUR 2,15 per aandeel.

Op basis van deze sterke operationele resultaten, bevestigt Montea het dividend van EUR 2,09 per aandeel voor het jaar 2009 dat overeenstemt met een uitkeringspercentage (“pay-out”) van 97,2%.

<sup>22</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.

<sup>23</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10 februari 2010 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 7 VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2010

### ➤ Groei van het operationeel resultaat op basis van nieuwe projecten

Montea bestudeert momenteel verschillende projecten (investerings, ontwikkelingen voor huurders, “sale & lease back”), die bijdragen tot de groei van het operationeel resultaat in 2010 en tot de stijging van de toegevoegde waarde op lange termijn door het verminderen van verschillende geïdentificeerde risico's.

### ➤ Desinvesteringen van niet-strategische sites

Tevens bestudeert Montea verschillende mogelijke desinvesteringen van niet-strategische sites. Deze aldus vrijgekomen middelen zullen aangewend worden om verder te investeren in semi-industriële en logistieke panden van de laatste generatie.

### ➤ Verankering van de bezettingsgraad

Daarenboven blijft de huuractiviteit een prioriteit bij Montea om zodoende, op basis van een constante proactieve commerciële aanpak, de bezettingsgraad op peil te houden.

### ➤ Uitbouw van de Franse structuur

Om dit allemaal te bewerkstelligen zal Montea haar operationele structuur versterken, voornamelijk in Frankrijk. 25% van de vastgoedportefeuille bevindt zich momenteel in Frankrijk. Op termijn zal het deel van de vastgoedportefeuille van de bevak in Frankrijk in belangrijkheid toenemen omwille van de grotere opportuniteiten op deze markt.

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 hierbij op de volgende aandachtspunten: focus op “core business”, de wil om een referentiespeler te worden, de flexibiliteit, de vernieuwing, de snelheid en de transparantie en dit zowel in België en Frankrijk.

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.

## 8 FINANCIËLE KALENDER

- 20/05/2010 Publicatie jaarverslag 2009
- 13/05/2010 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/10
- 18/05/2010 Algemeen vergadering van de aandeelhouders
- 26/08/2010 Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30/06/2010
- 18/11/2010 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2010

De informatie voor de aandeelhouders en de financiële kalender zijn ook beschikbaar op onze website [www.montea.com](http://www.montea.com).



## **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 30/12/2009 had de onderneming 380.740 m<sup>2</sup> op 33 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

## **PERSCONTACT**

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


## **VOOR MEER INFORMATIE**

[www.montea.com](http://www.montea.com)


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

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ( <sup>'000</sup> EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
<b>OP 01/10/2006</b>	<b>62.380</b>	<b>0</b>	<b>17.689</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.376</b>	<b>0</b>	<b>76.693</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitaalsverhoging Unilever								0
Kapitaalsvermindering								0
Indekking financiële kasstroom								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			566			-566		0
Impact overname Unilever IFRS 3						0		0
Minderheidsbelang								0
<b>Subtotaal</b>	<b>62.380</b>	<b>0</b>	<b>18.255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.942</b>	<b>0</b>	<b>76.693</b>
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen								0
Dividenden								0
Overgedragen resultaat				2.592				2.592
Resultaat van het boekjaar								0
<b>OP 31/12/2006</b>	<b>62.380</b>	<b>0</b>	<b>18.255</b>	<b>2.592</b>	<b>0</b>	<b>-3.942</b>	<b>0</b>	<b>79.285</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-726</b>	<b>92</b>	<b>92</b>
Kapitaalsverhoging Unilever								0
Kapitaalsvermindering								0
Indekking financiële kasstroom								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			726			-726		0
Impact overname Unilever IFRS 3						0		0
Minderheidsbelang							92	92
<b>Subtotaal</b>	<b>62.380</b>	<b>0</b>	<b>18.981</b>	<b>2.592</b>	<b>0</b>	<b>-4.668</b>	<b>92</b>	<b>79.377</b>
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen								0
Dividenden								0
Overgedragen resultaat				-2.419				-2.419
Resultaat van het boekjaar				11.809				11.809
<b>OP 31/12/2007</b>	<b>62.380</b>	<b>0</b>	<b>18.981</b>	<b>11.982</b>	<b>0</b>	<b>-4.668</b>	<b>92</b>	<b>88.767</b>
<b>Elk resultaat van het boekjaar</b>	<b>21.972</b>	<b>0</b>	<b>7.277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.912</b>	<b>3</b>	<b>26.340</b>
Kapitaalsverhoging Unilever	21.972							21.972
Kapitaalsvermindering								0
Indekking financiële kasstroom								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			2.912			-2.912		0
Impact overname Unilever IFRS 3			4.365			0		4.365
Minderheidsbelang							3	3
<b>Subtotaal</b>	<b>84.352</b>	<b>0</b>	<b>26.258</b>	<b>11.982</b>	<b>0</b>	<b>-7.580</b>	<b>95</b>	<b>115.107</b>
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen								0
Dividenden								0
Overgedragen resultaat				-4.703				-4.703
Resultaat van het boekjaar				11.982				0
				-11.982				0
				-7.756				-7.756
<b>OP 31/12/2008</b>	<b>84.352</b>	<b>0</b>	<b>33.533</b>	<b>-7.756</b>	<b>0</b>	<b>-7.580</b>	<b>95</b>	<b>102.644</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitaalsverhoging Unilever								0
Kapitaalsvermindering								0
Indekking financiële kasstroom								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-163			163		0
Impact overname Unilever IFRS 3								0
Minderheidsbelang								0
<b>Subtotaal</b>	<b>84.352</b>	<b>0</b>	<b>33.370</b>	<b>-7.756</b>	<b>0</b>	<b>-7.417</b>	<b>95</b>	<b>102.644</b>
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen								0
Dividenden								0
Overgedragen resultaat				-7.493				-7.493
Resultaat van het boekjaar				-7.473				-7.473
<b>OP 30/06/2009</b>	<b>84.352</b>	<b>0</b>	<b>25.877</b>	<b>-15.229</b>	<b>0</b>	<b>-7.417</b>	<b>95</b>	<b>87.678</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>	<b>-15.388</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>15.388</b>	<b>0</b>	<b>-160</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>
Kapitaalsverhoging Unilever								0
Kapitaalsvermindering	-15.388			15.388				0
Indekking financiële kasstroom								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			160			-160		0
Impact overname Unilever IFRS 3								0
Minderheidsbelang							-7	-7
<b>Subtotaal</b>	<b>68.964</b>	<b>0</b>	<b>26.037</b>	<b>159</b>	<b>0</b>	<b>-7.577</b>	<b>88</b>	<b>87.671</b>
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen								0
Dividenden								0
Overgedragen resultaat								0
Resultaat van het boekjaar				-3.201				-3.201
<b>OP 31/12/2009</b>	<b>68.964</b>	<b>0</b>	<b>26.037</b>	<b>-3.042</b>	<b>0</b>	<b>-7.577</b>	<b>88</b>	<b>84.470</b>


**BIJLAGE 2 – GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EURO '000')**

 <b>GECONSOLIDEERDE CASH FLOW ('000 EUR)</b>	<b>31/12/2009</b> 12 maanden	<b>31/12/2008</b> 12 maanden
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>5.126</b>	<b>2.095</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-10.682</b>	<b>-7.756</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>26.759</b>	<b>19.242</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>265</b>	<b>51</b>
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	111	44
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	153	7
<b>Andere niet-kas elementen</b>	<b>26.495</b>	<b>19.191</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	16.033	10.046
IAS 39 impact	2.089	6.792
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-636
Betaalde interesten	6.250	3.487
Ontvangen interesten	2.122	-499
Andere	0	
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL</b>	<b>16.078</b>	<b>11.486</b>
<b>Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal</b>	<b>-4.606</b>	<b>2.153</b>
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>2.290</b>	<b>-4.629</b>
Handelsvorderingen	2.259	-4.312
Terug te vorderen belastingen	233	1.250
Andere vaste activa op lange termijn	-283	
Andere kortlopende activa	-761	-255
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	842	-1.312
<b>Bewegingen in passiva posten</b>	<b>-6.896</b>	<b>6.782</b>
Handelsschulden	39	52
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-5.473	4.232
Andere kortlopende passiva	92	-103
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-1.554	2.601
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)</b>	<b>16.598</b>	<b>15.733</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-11.619</b>	<b>-78.754</b>
Acquisitie van immateriële vaste activa	-26	-113
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-11.497	-81.107
Andere materiële activa	-96	-196
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	2.663
<b>NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)</b>	<b>-11.619</b>	<b>-78.754</b>
<b>VRIJE CASHFLOW (A+B)</b>	<b>4.979</b>	<b>-63.020</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>6.593</b>	<b>50.302</b>
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	15.531	53.171
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-224	-223
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende	-343	343
Betaalde interesten	-6.250	-3.487
Ontvangen interesten	-2.122	499
<b>Veranderingen in andere verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>577</b>
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	577
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>-7.493</b>	<b>17.267</b>
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	0	21.973
Uitgekeerde dividenden	-7.493	-4.703
<b>Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	
<b>NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)</b>	<b>-901</b>	<b>68.147</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)</b>	<b>4.078</b>	<b>5.126</b>

**BIJLAGE 3 – BALANS (GEOGRAFISCH)**

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	<b>31/12/2009</b> Conso	<b>31/12/2009</b> BE	<b>31/12/2009</b> FR	<b>31/12/2008</b> Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>207.363.989</b>	<b>152.469.574</b>	<b>54.894.414</b>	<b>211.128.149</b>
Goodwill	0	0	0	0
Immateriële vaste activa	106.878	106.878	0	107.170
Vastgoedbeleggingen	206.253.000	152.125.000	54.128.000	210.789.000
Projectontwikkelingen	0	0	0	0
Andere materiële vaste activa	237.172	237.172	0	226.251
Financiële vaste activa	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	766.939	524	766.414	5.728
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>8.900.245</b>	<b>69.150.329</b>	<b>5.520.979</b>	<b>13.152.968</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Financiële vlottende activa	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
Handelsvorderingen	3.111.708	1.491.495	1.620.213	5.523.864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.135.752	62.103.449	724.646	1.085.721
Kas en kasequivalenten	4.077.316	942.573	3.134.743	5.125.577
Overlopende rekeningen	575.468	4.612.812	41.376	1.417.806
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>216.264.234</b>	<b>221.619.904</b>	<b>60.415.393</b>	<b>224.281.118</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>84.469.349</b>	<b>93.704.569</b>	<b>-9.235.220</b>	<b>102.644.298</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>84.380.953</b>	<b>93.704.569</b>	<b>-9.323.617</b>	<b>102.549.020</b>
Kapitaal	68.964.362	68.964.362	0	84.352.467
Uitgiftepremie	0	0	0	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0	0	0
Reserves	33.100.339	30.391.339	2.709.000	33.532.769
Resultaat	-10.540.749	-1.217.132	-9.323.617	-7.756.216
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.143.000	-4.434.000	-2.709.000	-7.580.000
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0	0	0
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>88.397</b>	<b>0</b>	<b>88.397</b>	<b>95.278</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>131.794.884</b>	<b>127.915.334</b>	<b>69.650.613</b>	<b>121.636.820</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>126.795.927</b>	<b>125.424.354</b>	<b>1.371.573</b>	<b>54.593.292</b>
Voorzieningen	0	0	0	0
Langlopende financiële schulden	118.412.629	117.394.723	1.017.906	47.733.219
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.029.631	8.029.631	0	5.940.192
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	342.685
Andere langlopende verplichtingen	353.667	0	353.667	353.667
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	223.530
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.998.957</b>	<b>2.490.981</b>	<b>68.279.040</b>	<b>67.043.528</b>
Voorzieningen	0	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	581.241	383.871	197.370	55.729.711
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	148
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.485.996	1.272.481	1.213.515	7.920.055
Andere kortlopende verplichtingen	198.265	23.538	65.945.790	106.053
Overlopende rekeningen	1.733.456	811.090	922.366	3.287.561
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>216.264.234</b>	<b>221.619.904</b>	<b>60.415.393</b>	<b>224.281.118</b>

**BIJLAGE 4 – GESEGMENTEERDE RESULTATENREKENING (GEOGRAFISCH)**


 <b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)</b>	<b>31/12/2009</b> 12 maanden	<b>31/12/2009</b> 12 maanden (BE)	<b>31/12/2009</b> 12 maanden (FR)	<b>31/12/2008</b> 12 maanden
Huurinkomsten	16.334.393	11.825.688	4.508.705	14.024.173
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0	0	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>16.334.393</b>	<b>11.825.688</b>	<b>4.508.705</b>	<b>14.024.173</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.456.370	1.554.906	901.464	2.002.745
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.829.112	-1.727.289	-1.101.823	-2.199.241
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.961.650</b>	<b>11.653.304</b>	<b>4.308.345</b>	<b>13.827.677</b>
Technische kosten	-198.870	-198.870	0	-329.610
Commerciële kosten	-76.271	-76.271	0	-75.565
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0	-2.412
Beheerskosten vastgoed	-410.548	-376.180	-34.368	-226.019
Andere vastgoedkosten	-116.200	-78.235	-37.966	-78.685
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-801.890</b>	<b>-729.556</b>	<b>-72.334</b>	<b>-712.291</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.159.760</b>	<b>10.923.748</b>	<b>4.236.012</b>	<b>13.115.386</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-2.051.815	-1.809.871	-241.943	-1.977.388
Andere operationele opbrengsten en kosten	317.314	362.218	-44.904	344.547
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>13.425.259</b>	<b>9.476.095</b>	<b>3.949.164</b>	<b>11.482.545</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	635.549
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.033.498	-7.777.872	-8.255.625	-10.046.313
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-2.608.239</b>	<b>1.698.222</b>	<b>-4.306.461</b>	<b>2.071.782</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-8.063.939</b>	<b>-5.599.203</b>	<b>-2.464.737</b>	<b>-9.800.218</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-10.672.178</b>	<b>-3.900.980</b>	<b>-6.771.198</b>	<b>-7.728.435</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-9.378</b>	<b>-9.378</b>	<b>0</b>	<b>-27.781</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-10.681.556</b>	<b>-3.910.358</b>	<b>-6.771.198</b>	<b>-7.756.216</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>7.441.381</b>	<b>5.956.953</b>	<b>1.484.428</b>	<b>8.446.167</b>
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (*)	3.585.354	3.585.354		3.585.354
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>-2,98</b>	<b>-1,09</b>		<b>-2,16</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2,08</b>	<b>1,66</b>		<b>2,36</b>

**BIJLAGE 5 – VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31/12/2009**

**RAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDEXPERT**

Waardebepaling	<p>De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.</p>
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 is op jaarlijkse basis van 31/12/2008 overgegaan van EUR 210.789.000, naar EUR 206.253.000 op 31/12/2009. Deze laatste waardebepaling komt overeen met EUR 196.695.479 kosten koper en EUR 213.393.000 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de waarde vrij op naam) van de volledige portefeuille bedraagt 7,48%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden +- 333.015 m<sup>2</sup> opslagruimten en +- 47.663 m<sup>2</sup> kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 380.678 m<sup>2</sup>. Het is op 33 sites gelegen, waarvan 11 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. Niettegenstaande de 2 investeringen die werden gedaan tijdens het jaar 2009 is de evolutie van de marktwaarde voornamelijk te wijten aan de negatieve evolutie van de marktwaarde op de bestaande panden in België en Frankrijk</p> <p>Behalve de elf 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 elf panden in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en vier andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu, Saint-Priest/Lyon, Cambrai en Feuquières).</p>
Huurinkomsten	<p>Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is, en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.</p> <p>Dit huurinkomen bedroeg EUR 16.043.480 per jaar op 31/12/2009. De lopende huurcontracten liggen 4,1% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 15.410.272 per jaar bedraagt.</p> <p>De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomens los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p> <p>De bezettingsgraad voor de gans portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 93%.</p>

**VASTGOED PORTEFEUILLE OP 31/12/2009**

	Kantoren	Opslag	Totaal	Contractuele huurgelden	Leegstand (% van totale m²)
<b>België</b>					
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	610.181	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	949.072	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.495	5.371	235.611	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	254.312	0,00%
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	228.756	0,00%
MOORSEL A, WEVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	133.481	20,62%
MOORSEL BCDFGHIJK, WEVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	205.895	8,88%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	259.837	26,55%
HOBOKEN SMALLANDELAAN 7	440	745	1.185	217.609	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	344.518	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	212.317	9,82%
GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360	7.140	8.500	349.613	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970	12.620	14.590	697.534	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345	12.350	13.695	694.534	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	707.465	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.301	12.744	17.045	758.210	32,48%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	645.859	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%
<b>Totaal België</b>	<b>36.634</b>	<b>260.467</b>	<b>297.101</b>	<b>11.712.057</b>	<b>5,02%</b>
<b>Frankrijk</b>					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	277.058	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.190	8.953	330.921	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.248	10.930	514.123	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	0	100,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	213.513	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.694	3.821	338.046	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	244.421	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.356	6.321	637.381	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	435.944	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	12.120	13.026	652.211	0,00%
<b>Totaal Frankrijk</b>	<b>11.029</b>	<b>72.548</b>	<b>83.577</b>	<b>4.331.424</b>	<b>14,35%</b>
<b>Totaal</b>	<b>47.663</b>	<b>333.015</b>	<b>380.678</b>	<b>16.043.481</b>	<b>7,07%</b>

**BIJLAGE 6 – RAPPORT VAN DE COMMISSARIS-REVISOR PER 31/12/2009**

De Commissaris, Klynveld Peat Marwick Goerdeler Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer L. Van Couter bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht, die, in de boekhoudkundige informatie opgenomen in het persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

Gent, 25 februari 2010

Klynveld Peat Marwick Goerdeler Bedrijfsrevisoren, commissaris  
Vertegenwoordigd door

L. Van Couter