

**TUSSENTIJDSE VERKLARING
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/01/2010 TOT 31/03/2010**

**Positief netto resultaat van EUR 1,22 miljoen (EUR 0,34 per aandeel)
ten opzichte van EUR -8,34 miljoen voor de dezelfde periode vorig jaar
(EUR -2,33 per aandeel)**

**Netto courant resultaat¹ van EUR 1,77 miljoen (EUR 0,49 per aandeel),
Uitkeerbaar resultaat van EUR 1,94 miljoen (EUR 0,54 per aandeel)**

**Reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 204,28 miljoen
(ten opzichte van EUR 206,25 miljoen op 31/12/2009)**

**Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 0,5%
(bij constante samenstelling) ten opzichte van 31/12/2009**

Schuldgraad² van 55,18% op 31/03/2010

Bezettingsgraad³ van 91,94% op 31/03/2010

Aalst, 14 mei 2010 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 januari 2010 t.e.m. 31 maart 2010.

1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN 2010

1.1 Positief netto resultaat mede door de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (bij constante samenstelling)

Dit kwartaal behaalde Montea een positief netto resultaat van EUR 1,22 miljoen, mede door de stijging van de waardering van de vastgoedportefeuille, niettegenstaande de waardedaling van de financiële indekkingsinstrumenten (met EUR 1,30 miljoen).

Het laatste kwartaal van 2008 en het ganse jaar 2009 werden gekenmerkt door een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille als gevolg van de financiële crisis, de economische recessie en de lage activiteit op de investeringsmarkt.

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 renteindekkingsinstrumenten). 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 bezette m² ten opzichte van de totale m².

In het eerste kwartaal van 2010 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België gestabiliseerd en met 2,1% gestegen in Frankrijk waardoor het bruto rendement⁴, als gevolg van de waardestijging, gedaald is van 8,48% naar 8,15%.

1.2 Huuractiviteit

➤ **Nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar met Movianto – Nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar met CAD Service op de site van Erembodegem (Aalst - België)**

In december 2009 heeft Montea met Movianto een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar afgesloten (met mogelijkheid tot opzeg na 3 jaar) voor 7.747 m² geconditioneerde opslagruimte en 603 m² kantoorruimte op de site van Erembodegem (Aalst). Deze huur ging in vanaf 1 januari 2010.

Montea is tevens overgegaan tot de afsluiting van een huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzeg na 6 jaar) voor 571 m² kantoorruimte op deze site met CAD Service. Deze huur ging in vanaf 1 maart 2010.

Bovendien heeft Montea haar intrek genomen in de kantoorgebouwen op de site van Aalst – Erembodegem voor 656 m² en werd zodoende de maatschappelijke zetel naar deze site verplaatst.

Na afsluiting van deze huurovereenkomsten en de intrek van Montea in deze kantoorgebouwen, is momenteel nog een leegstand van 663 m² op deze site.

1.3 Desinvesteringen

Met het oog op haar kernactiviteiten en de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van 2 semi-industriële gebouwen in Schoten⁵. Deze 2 desinvesteringen beantwoordden niet meer aan de normen van de vastgoedportefeuille, namelijk de verhouding kantoor/opslagplaats en de gemiddelde oppervlakte per huurder.

De totale verkoopprijs voor deze 2 panden bedroeg EUR 3,28 miljoen, waarop een totale netto meerwaarde van EUR 0,1 miljoen werd geboekt.


1.4 Investeringsactiviteit

Conform met wat werd aangekondigd heeft Montea een voorzichtige en selectieve positie aangenomen gedurende het voorbije jaar 2009 met betrekking tot de realisatie van nieuwe investeringen. Montea onderzoekt en bestudeert talrijke voorstellen betreffende logistieke gebouwen van klasse "A" die volledig verhuurd zijn voor een minimale vaste periode van 6 jaar en die in belangrijke mate de kwaliteit van de portefeuille zullen verhogen.

⁴ Bruto rendement wordt hier berekend als het % van de contractuele jaarlijkse inkomsten, inclusief de huurwaarde van de niet verhuurde delen als % van de reële waarde van de portefeuille.

⁵ Voor meer informatie omtrent deze verkoop verwijzen wij naar de persmededeling van 10 februari 2010 (www.montea.com).

2. WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 31/03/2010

 MONTEA VASTGOEDPORTEFEUILLE MORE THAN WAREHOUSES	Totaal 31/03/2010	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2009	Totaal 31/03/2009
Aantal sites	31	20	11	33	32
Oppervlakte opslag (m ²)	330.595 m ²	258.047 m ²	72.548 m ²	333.015 m ²	319.776 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	44.720 m ²	33.691 m ²	11.029 m ²	47.663 m ²	46.123 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	375.315 m ²	291.738 m ²	83.577 m ²	380.678 m ²	365.899 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	69.720 m ²	69.500 m ²
Reële waarde (EUR)	€ 204.284.000	€ 149.033.000	€ 55.251.000	€ 206.253.000	€ 203.520.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 211.109.000	€ 153.149.000	€ 57.960.000	€ 213.393.000	€ 210.666.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	€ 15.240.672	€ 10.620.687	€ 4.619.985	€ 16.043.480	€ 16.090.461
Bruto rendement (%) (*)	7,46%	7,13%	7,97%	7,78%	7,91%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,15%	7,62%	9,57%	8,48%	8,23%
Niet verhuurde delen (m ²)	30.241 m ²	18.249 m ²	11.992 m ²	26.917 m ²	15.558 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 1.406.661	€ 741.229	€ 665.432	€ 1.437.155	€ 668.748
Bezettingsgraad (% van m ²)	91,94%	93,74%	85,65%	92,93%	95,75%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	91,55%	93,48%	87,41%	91,78%	96,01%

➤ **Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille door de verkoop van 2 semi-industriële panden**

De totale **oppervlakte van de vastgoedportefeuille** bedraagt 375.315 m², verspreid over 20 sites in België en 11 sites in Frankrijk. De daling (375.315 m² t.o.v. 380.678 m² per 31 december 2009) is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van 2 sites in België tijdens het eerste kwartaal van 2010 waarop een netto meerwaarde van EUR 0,12 miljoen werd geboekt (zie punt 1.3).

➤ **Stijging van de reële waarde van de globale vastgoedportefeuille (bij constante samenstelling)**

Tijdens het voorgaande boekjaar kwam, omwille van (i) de financiële en de economische crisis, (ii) de zeer lage investeringsactiviteit op de Belgische en Franse vastgoedmarkt, de **reële waarde van de portefeuille** onder druk te staan en heeft Montea ook negatieve variaties van de vastgoedportefeuille opgenomen in haar boeken. Tijdens het eerste kwartaal van 2010, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige⁶, is de reële waarde van de portefeuille (bij constante samenstelling) terug gestegen met EUR 1 miljoen (0,5%).

Het **bruto rendement** op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,15% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,48% op 31/12/2009. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 15,24 miljoen, een daling van 5% t.o.v. 31/12/2009. Deze daling is volledig te verklaren door enerzijds de verkoop van de 2 semi-industriële gebouwen (zie ook punt 1.3) en anderzijds de daling van de bezettingsgraad.

De **bezettingsgraad** bedraagt 91,94%⁷. De daling t.o.v. eind vorig jaar (met 1%) heeft voornamelijk te maken met einde-contracten van 3 huurders op de site van Aalst, Vilvoorde en Bughenhout.


⁶ De Crombrugge & Partners voor België en Drivers Jonas voor Frankrijk.

⁷ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van bezette m² ten opzichte van de totale m².

De daling t.o.v. 31/03/2009 heeft, bovenop de redenen hierboven, te maken met de gedeeltelijke leegstand op de site van Savigny-Le-Temple en het pand in Roissy. Vanaf het 2^{de} kwartaal zal dit pand verhuurd zijn (totale oppervlakte van 4.022 m²) voor 9 jaar (waarvan 6 jaar vast).

3. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR HET EERSTE KWARTAAL AFGESLOTEN OP 31/03/2010 (niet geauditeerd)

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening op 31/03/2010 (niet geauditeerd)

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/03/2010 3 maanden	31/03/2009 3 maanden
NETTO HUURRESULTAAT	3.992.967	4.244.530
VASTGOEDRESULTAAT	3.968.545	4.155.800
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-242.586	-122.976
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3.725.959	4.032.823
Algemene kosten van de vennootschap	-687.367	-555.792
Andere operationele opbrengsten en kosten	2.082	325.447
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.040.674	3.802.479
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	125.168	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	630.581	-7.645.001
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.796.423	-3.842.523
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.571.411	-4.522.735
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.225.012	-8.365.257
BELASTINGEN	-2.049	-3.201
NETTO RESULTAAT	1.222.963	-8.368.459
NETTO COURANT RESULTAAT	1.767.634	2.068.726
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.354	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,34	-2,33
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,49	0,58

3.2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening op 31/03/2010 (niet geauditeerd)

- **Netto huurresultaat bedraagt EUR 3,99 miljoen (daling van 5,0%) - Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille bedraagt EUR 3,04 miljoen**

Het netto huurresultaat is met 5,0% gedaald t.o.v. dezelfde periode vorig jaar en dit als gevolg van de daling van de bezettingsgraad. De daling van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 0,76 miljoen heeft voornamelijk te maken met eenmalige opbrengst in het eerste kwartaal van vorig jaar naar aanleiding van het faillissement van IIG⁸ op de site te Erembodegem.

⁸ Voor meer informatie omtrent deze eenmalige opbrengst verwijzen wij naar het jaarverslag 2009 (www.montea.com).

➤ **Positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (bij constante samenstelling) met 0,5%**

Tijdens het eerste kwartaal van 2010 is de waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling verhoogd en werd er een netto meerwaarde geboekt van EUR 0,75 miljoen. Deze positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is toe te schrijven aan:

- de positieve variatie in de reële waarde van de Franse en de Belgische semi-industriële en logistiek panden voor een bedrag van EUR 0,63 miljoen;
- de meerwaarde op de verkopen van de 2 semi-industriële panden in Schoten voor een bedrag van EUR 0,12 miljoen.

➤ **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 1,30 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 negatief financieel resultaat gedaald met EUR 0,4 miljoen. Deze positieve evolutie heeft voornamelijk te maken met het feit dat Montea zich momenteel indekt voor 94,66% t.o.v. een volledige dekking in dezelfde periode vorig jaar. Door het feit dat Montea minder ingedekt is, profiteert Montea van de variabele interestvoet die op zijn beurt ook nog gedaald is.

Montea opteert voor een goede huisvaderpolitiek en zodoende werd de totale schuld op 31 maart 2010 voor 94,66% ingedekt aan een vaste rentevoet met indekkingsinstrumenten van het type IRS.

➤ **Evolutie van het netto courant resultaat per aandeel (EUR 0,49/aandeel ten opzichte van EUR 0,58/aandeel)**

De neerwaartse evolutie van het netto courant resultaat met EUR 0,3 miljoen is te verklaren door:


enerzijds:

- de daling van het netto vastgoedresultaat met EUR 0,3 miljoen omwille van de daling van de bezettingsgraad van 95,75% naar 91,94% (zie punt 2);
- de daling van de andere operationele opbrengsten en kosten met EUR 0,3 miljoen omwille van de eenmalige opbrengst (bankgarantie) in 2009 inzake het faillissement van IIG (zie punt 3.2);
- de stijging van de algemene kosten van de vennootschap met EUR 0,1 miljoen, grotendeels omwille van de eenmalige opname van provisies in het eerste kwartaal van 2010. Deze eenmalige provisies hebben geen impact op het uitkeerbaar resultaat;

anderzijds:

- de positieve variatie van het netto financieel resultaat (excl. IAS 39) met EUR 0,4 miljoen (zie punt 3.2).

3.3. Geconsolideerde balans op 31/03/2010 (niet geauditeerd)


 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/03/2010 Conso	31/12/2009 Conso	31/03/2009 Conso
VASTE ACTIVA	205.339.018	207.363.989	203.881.545
VLOTTENDE ACTIVA	15.320.887	8.900.245	15.109.682
TOTAAL ACTIVA	220.659.905	216.264.234	218.991.227
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	85.699.052	84.469.349	94.275.839
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	85.610.656	84.380.953	94.180.561
Minderheidsbelangen	88.396	88.397	95.278
VERPLICHTINGEN	134.960.853	131.794.884	124.715.388
Langlopende verplichtingen	128.028.569	126.795.927	56.731.063
Kortlopende verplichtingen	6.932.284	4.998.957	67.984.325
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	220.659.905	216.264.234	218.991.227

3.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31/03/2009 (niet geauditeerd)

- Op 30 maart 2010 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 220,66 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (EUR 204,28 miljoen van het totaal) en vlottende activa (EUR 15,32 miljoen) met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 85,70 miljoen en een totale schuld van EUR 134,96 miljoen. Hierbij is het belangrijk te noteren dat alle bankschulden op lange termijn zijn (eerste vervaldag eind 2011).

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**⁹ van Montea bedraagt 55,18% en blijft zodoende ruim onder het wettelijk plafond van 65%. 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)	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2009
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	85.611	84.381	94.181
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)	23,9	23,5	26,3
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	25,8	25,5	28,3

- De **netto activa waarde** per 31/03/2010 bedraagt EUR 23,9 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 26,5. Zodoende noteert Montea met een disagio van 2,2% ten opzichte van de beurskoers van 31/03/2010 (EUR 25,9).

⁹ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.

4. VOORUITZICHTEN

Montea zal haar strategie van “pure player” voortzetten op de logistieke en semi-industriële markt in België en Frankrijk.

Focus van Montea:

- het verhuren van de leegstand (om zodoende het netto courant resultaat te verhogen) is de allerhoogste prioriteit;
- desinvesteringen van niet-strategische sites: deze worden versneld om middelen vrij te maken die kunnen dienen voor investeringen in semi-industriële en logistieke sites van de laatste generatie;
- groei van het operationeel resultaat op basis van nieuwe projecten: in het licht van een mogelijke kapitaalverhoging bestudeert Montea momenteel verschillende dossiers;
- het operationeel maken van de Franse structuur tegen 1 augustus 2010.

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 31/03/2010 had de onderneming 375.315 m² op 31 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