

**JAARLIJKSE RESULTATEN 2010
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/01/2010 TOT 31/12/2010**

**Stijging van het netto courante resultaat¹ (+ 6,68%) tot EUR 7,94 miljoen
(ten opzichte van EUR 7,44 miljoen in 2009)**

**Uitkeerbaar resultaat² van EUR 8,50 miljoen
Vooropgesteld dividend van EUR 0,97 per aandeel (voor de eerste jaarhelft)
en EUR 0,87 per aandeel (voor de tweede jaarhelft)**

**Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
(+ 13,19%) tot EUR 233,45 miljoen
(ten opzichte van EUR 206,25 miljoen vorig jaar)**

**Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
van 0,2%³ tijdens het jaar 2010
(bij constante samenstelling)**

**Stijging van de huuropbrengsten (+ 4,67%) tot EUR 17,10 miljoen
(ten opzichte van EUR 16,33 miljoen in 2009)**

**Bezettingsgraad⁴ van 95,13% t.g.v. 40.000 m² nieuwe verhuring
Doelstelling van 95% behaald**

**Schuldgraad van 47,63% op 31/12/2010
Investeringscapaciteit van ongeveer EUR 40 à 50 miljoen⁵**

Aalst, 22 februari 2011 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar geconsolideerde resultaten voor de periode van 1 januari 2010 tot 31 december 2010.

¹ Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (code XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening) en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten.

² Definitie volgens het KB van 10 april 1995.

³ Dit % werd berekend als het procentueel verschil tussen de reële waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2010 t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2009, zonder rekening te houden met de nieuwe acquisities, desinvesteringen van bestaande sites en investeringen op de bestaande sites. Wanneer wel rekening wordt gehouden met de investeringen op de bestaande sites, dan noteert Montea een beperkt negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van 0,8%.

⁴ Bezettingsgraad uitgedrukt in percentage van de geschatte huurwaarde.

⁵ Op basis van deze berekeningen zal Montea terug een schuldgraad van ongeveer 55% hebben. Bij deze berekeningen werd geen rekening gehouden met de resultaten van de toekomstige boekjaren, noch met de daling of stijging van de waarderingen van de vastgoedportefeuille.

1 STRATEGIE VAN MONTEA

➤ Logistiek en semi-industrieel vastgoed

Montea gelooft in de langetermijnwaarde van logistiek en semi-industrieel vastgoed. De totale levenscyclus van een logistiek gebouw is immers een stuk langer dan deze van andere institutionele vastgoedklassen. De eisen naar architectuur, veranderende technieken, vrije hoogte of andere technische specificaties zullen minder snel evolueren dan bij andere vastgoedklassen zoals bijvoorbeeld kantorenvastgoed. Indien bepaalde renovaties zich doorheen de volledige levenscyclus van een gebouw toch opdringen, zal de renovatiekost hiervan in verhouding tot de totale waarde lager zijn dan voor andere vastgoedklassen. Hierdoor is logistiek vastgoed een interessante langetermijnbelegging.

➤ Pure player

Montea heeft er voor geopteerd exclusief in semi-industrieel en logistiek vastgoed te investeren. Hierdoor slaagt Montea erin een zuivere focus te hebben op deze niche. De teams in België en Frankrijk zijn samengesteld uit specialisten in deze sector en kunnen derhalve ambiëren 'de beste van de klas' te zijn in hun domein. Hierdoor onderscheidt Montea zich van vele andere fondsen die hebben geopteerd voor diversificatie in hun vastgoedklassen, waardoor zij geen zuivere focus hebben.

➤ Eindinvesteerder

Montea treedt in de markt op als eindinvesteerder met een langetermijnvisie op zijn vastgoedportefeuille. Het gebruik van haar expertise en ervaring in de nichemarkt kan Montea gebruiken om in samenwerking met andere spelers - zoals ontwikkelaars en grondeigenaars - vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden. Het built-to-suit project met Coca-Cola was in 2010 een interessant voorbeeld van deze visie.

2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET JAAR 2010

2.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2010

Tijdens het boekjaar 2010 realiseerde Montea volgende vastgoedtransactie:

➤ 19 juli 2010 – Finalisering van de aankoop van een nieuw "klasse A" logistiek platform van 75.000 m² in Saint-Cyr-en-Val (Orléans - Frankrijk)

Op 28 mei 2010 werd overgegaan tot de ondertekening van een aankoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden van een nieuw "klasse A" logistiek platform van 75.000m² in Saint-Cyr-en-Val (Orléans)⁶.

In juli 2010 werd aan alle opschortende voorwaarden voldaan zodat de aankoop door Montea werd gefinaliseerd. Het gebouw, gelegen op een "prime" locatie nabij Orléans langs de toegangswegen A10 / E05 / E09 en E60, vertegenwoordigt een investering van EUR 35,3 miljoen en is volledig verhuurd aan FM Logistics tot en met 30/06/2019.

⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/05/2010 (www.montea.com).

2.2 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2010

Tijdens het boekjaar 2010 ondertekende Montea het contract voor een eerste “built-to-suit” ontwikkeling:

➤ **8 juni 2010 – Ondertekening contract voor ontwikkeling van nieuw logistiek en duurzaam gebouw voor Coca-Cola Enterprises Belgium in Heppignies (Charleroi)**

Samen met Coca-Cola Enterprises Belgium heeft Montea naar een toplocatie gezocht voor de ontwikkeling van een distributiecentrum dat speciaal voor Coca-Cola Enterprises Belgium zal ontworpen worden en dat tegelijk zal voldoen aan de hoogste normen op het gebied van duurzaamheid. Het distributiecentrum zal gebouwd worden op een terrein van +/- 42.000 m², gelegen in Heppignies. Het terrein geniet van een directe aansluiting met de autosnelweg E42 die alle grote steden van Wallonië met elkaar verbindt en eveneens gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van de luchthaven Brussels South Charleroi.

De totale geschatte investeringwaarde wordt geraamd op EUR 9,3 miljoen, alle kosten inbegrepen. Het nieuwe distributiecentrum zal in principe tegen september 2011 operationeel zijn, wat eveneens de datum is waarop de huurovereenkomst zal ingaan voor een periode van 12 jaar vast. Het jaarlijkse huurbedrag zal maximum EUR 725.000⁷ bedragen en is jaarlijks indexeerbaar.

2.3 Desinvesteringsactiviteit in België en Frankrijk tijdens het jaar 2010

Met het oog op een duidelijke focus op haar kernactiviteiten en de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille, is Montea overgegaan tot de verkoop van vier sites in België. Deze transacties weerspiegelen het belang dat Montea hecht aan het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille. De verkoop van deze panden past in de desinvesteringsspolitiek van Montea waarbij kleinere niet-strategische panden verkocht worden en de focus van de investeringspolitiek gelegd wordt op grotere logistieke panden.

➤ **10 februari 2010 – Desinvestering van twee semi-industriële gebouwen in Schoten**

Montea is overgegaan tot de verkoop van twee semi-industriële gebouwen van respectievelijk 1.470 m² en 3.605 m² in Schoten. Montea concretiseerde de twee desinvesteringen omwille van het feit dat deze niet-strategische gebouwen niet meer beantwoordden aan de normen van de vastgoedportefeuille, namelijk de verhouding kantoor/opslagplaats en de gemiddelde oppervlakte per huurder. De gebouwen werden verkocht aan EUR 3,28 miljoen. De verkoop levert een meerwaarde op van EUR 0,13 miljoen (EUR 0,04 per aandeel) ten opzichte van de reële waarde van de sites van EUR 3,05 miljoen op 31/12/2009.

➤ **2 juli 2010 – Desinvestering van semi-industrieel gebouw in Buggenhout**

Montea is overgegaan tot de verkoop van dit semi-industrieel gebouw van 4.425 m². Het gebouw werd verkocht voor EUR 0,9 miljoen en leverde een meerwaarde op van EUR 0,28 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 30/06/2010.

➤ **21 januari 2011 – Desinvestering van semi-industrieel in Grobbendonk**

Montea is overgegaan tot de verkoop van dit semi-industrieel gebouw van 7.820 m². Het gebouw werd verkocht aan Verstraete Real Estate voor EUR 4,2 miljoen en levert een meerwaarde op van EUR 0,15 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 30/09/2010.

⁷ Het bruto aanvangsrendement bedraagt 7,8%.

2.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2010

In het jaarverslag van 2009 en naar aanleiding van de kapitaalverhoging werd aangekondigd dat Montea in 2010 de leegstand in haar portefeuille als hoogste prioriteit wilde aanpakken. Montea heeft op het einde van 2010 haar doelstelling van 95%⁸ bezettingsgraad bereikt dankzij een actief commercieel beleid.

➤ **Nieuwe huurovereenkomsten van 9 jaar met Movianto en CAD Service op de site van Erembodegem (Aalst)**

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)⁹. Deze huur ging in vanaf 1 januari 2010. Deze nieuwe huurovereenkomst heeft een totaal van EUR 97K additionele huurinkomsten voor het eerste semester van 2010 (deze nieuwe huurovereenkomst is goed voor een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 351K).

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. Deze nieuwe huurovereenkomst heeft een totaal van EUR 8K additionele huurinkomsten voor het eerste semester van 2010 (deze nieuwe huurovereenkomst is goed voor een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 60K).

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.

➤ **Verlenging huurovereenkomst voor 9 jaar met VDAB op de site van Aalst, Tragel**

In april 2010 heeft Montea met de VDAB een verlenging van de bestaande huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 9 jaar op de site van Aalst, Tragel. Deze nieuwe huurovereenkomst heeft geen additionele huuropbrengsten opgebracht voor het eerste semester van 2010, daar het om een verlenging van een bestaand contract gaat (deze huurovereenkomst is goed voor een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 240K).

➤ **Verlenging huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar vast met Stork Intermes voor 2.470 m² op de site in Berchem**

In juli 2010 hebben Montea en Stork Intermes N.V. een verlenging van de huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor 2.470 m² op de site in Berchem¹⁰. Deze overeenkomst genereert een huuropbrengst van EUR 200.000 per jaar. Stork Intermes is gespecialiseerd in de verkoop van meet- en kalibratietoestellen.

➤ **7.960 m² voor 9 jaar verhuurd aan S.M.I.W. NV op de site in Herstal-Milmort**

In oktober 2010 hebben Montea en S.M.I.W. een huurovereenkomst¹¹ afgesloten van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar) voor een unit van 7.960 m². De nieuwe huurder, gespecialiseerd in het opslaan, traceren, behandelen en beheren van stock, zal deze unit gebruiken als opslagplaats voor voedingsmiddelen. Het gebouw in Herstal-Milmort maakt met een totale oppervlakte van 28.340 m² 10% uit van de totale portefeuille van Montea in België. De site is ideaal gelegen voor logistieke activiteiten omwille van de nabijheid van de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Luik.

⁸ De bezettingsgraad wordt voor de hele portefeuille berekend op basis van de oppervlakten (m²).

⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 21 december 2009 of www.montea.com.

¹⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 15 juli 2010 of www.montea.com.

¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 27 oktober 2010 of www.montea.com.

➤ **9.543 m² voor 9 jaar verhuurd aan Stockage Industriel op de site in Herstal-Milmort**

In november 2010 hebben Montea en Stockage Industriel (Vincent Logistics) een huurovereenkomst afgesloten van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar) voor een unit van 9.543 m² in Herstal-Milmort (Luik)¹². De nieuwe huurder, die gespecialiseerd is in opslag en distributie, zal de ruimte gebruiken voor het opslaan van droge voedingswaren.

➤ **10.415 m² voor 9 jaar verhuurd aan Pomax op de site in Mechelen**

In november 2010 hebben Montea en Pomax een huurovereenkomst afgesloten over een periode van 9 jaar en 7 maanden (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar)¹³. Pomax zal 10.208 m² opslagruimte en 207 m² kantoren huren. Hiermee zal de nieuwe huurder ruim 45% van de totale site in Mechelen betrekken. In het magazijn zullen voornamelijk meubelen en interieur- en geschenkartikelen opgeslagen worden.

➤ **Verlenging van huurovereenkomst voor 1.686 m² met Biosphere Medical NV voor een periode van 9 jaar op de site van Roissy en France**

In november 2010 hebben Montea en Biosphere Medical NV een verlenging van de huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar) afgesloten voor 1.686 m² op de site in Roissy en France. Deze overeenkomst genereert een huuropbrengst van EUR 177.740 per jaar. Biosphere Medical NV is gespecialiseerd in de distributie van medische producten.

2.5 In 2010 werd het professioneel managementteam uitgebreid

In 2010 breidde Montea het managementteam uit, met als doel de verdere groei en de optimalisatie van de portefeuille in Frankrijk en België te bestendigen.

➤ **Aanstelling van Jean de Beaufort als Directeur Frankrijk - Opening eigen kantoren in Parijs**

In juli 2010 heeft Montea een directeur in Frankrijk aangesteld¹⁴. Met deze aanstelling wil Montea haar lokale aanwezigheid versterken. Jean de Beaufort heeft vanaf 1 augustus 2010 deze functie opgenomen.

Montea heeft beslist een eigen competentiecentrum te ontwikkelen in Parijs om de Franse markt rechtstreeks te benaderen. Dit competentiecentrum zal verantwoordelijk zijn voor de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille en voor het property management van de bestaande gebouwen in Frankrijk. Het kantoor, gelegen in 18, Place de la Madeleine, 75008 Parijs, is operationeel vanaf 1 september 2010.

➤ **Aanstelling van Jo De Wolf als Chief Executive Officer (CEO)**

In september 2010 kondigde Montea de aanstelling aan van Jo De Wolf als nieuwe Chief Executive Officer (CEO)¹⁵. Hij volgde op 1 oktober 2010 Dirk De Pauw op, die sinds midden februari de functie van CEO ad interim waarnam. Dirk De Pauw wordt terug voorzitter van het investeringscomité en behoudt zijn mandaat in de Raad van Bestuur.

¹² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 9 november 2010 of www.montea.com.

¹³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 9 november 2010 of www.montea.com.

¹⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 22 juni 2010 of www.montea.com.

¹⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 3 september 2010 of www.montea.com.

➤ Aanstelling van Peter Demuynck als Chief Commercial Officer (CCO) in België

In november 2010 kondigde Montea de aanstelling aan van Peter Demuynck als Chief Commercial Officer (CCO)¹⁶. Peter Demuynck startte zijn activiteiten bij Montea in januari 2011. Montea wil haar commerciële slagkracht versterken en de vastgoedportefeuille in België verder uitbreiden en optimaliseren. De CCO zal zich focussen op het ontwikkelen van investeringsopportuniteiten in België, de optimalisatie van de bestaande vastgoedportefeuille en het verder verbeteren van de bezettingsgraad. De nieuwe CCO vervolledigt het managementteam van Montea, dat bestaat uit Jo De Wolf (CEO), Peter Snoeck (COO België), Peter Verlinde (CFO) en Jean de Beaufort (Directeur Général France).

2.6 Ontwikkeling van de resultaten en de positie van Montea

Het netto courante resultaat van de vastgoedbevak bedraagt EUR 7,94 miljoen (EUR 1,72 per aandeel)¹⁷, wat een toename is van 6,68% vergeleken met 2009 (EUR 7,44 miljoen).

Deze positieve evolutie ten bedrage van EUR 0,50 miljoen vloeit voornamelijk voort uit:

- de positieve variatie van de huurinkomsten met EUR 0,76 miljoen (+ 4,67%):
 - enerzijds de additionele huurinkomsten:
 - de investeringen die in het jaar 2009 voltooid werden en die in het jaar 2010 een volledige impact hebben;
 - de investering in het pand te Saint-Cyr-en-Val (Orléans – Frankrijk);
 - anderzijds door de daling van de huurinkomsten:
 - de desinvestering van de 3 sites (Schoten Jagersdreef, Schoten Brechtsebaan en Buggenhout);
 - de leegstand van het pand te Mechelen (DHL). Ondertussen werd deze oppervlakte verhuurd aan Pomax (zie “huuractiviteit”);
- de negatieve variatie van de vastgoedkosten en de algemene kosten van de vennootschap met EUR 0,39 miljoen:
 - de stijging van de commerciële kosten als gevolg van de nieuwe huurcontracten op de site van Milmort en Mechelen;
 - de ontwikkeling van het competentiecentrum in Parijs voor de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille in Frankrijk;
 - de uitbouw van het managementteam van Montea;
- de negatieve variatie van de andere operationele opbrengsten en kosten van EUR 0,57 miljoen. Deze hebben voornamelijk te maken met een uitzonderlijke one-off afrekening met een huurder van EUR 0,3 miljoen en een éénmalig uitzonderlijk resultaat van EUR 0,1 miljoen in het jaar 2009¹⁸;
- de daling van het negatieve courante financieel resultaat met EUR 0,69 miljoen, hoofdzakelijk te verklaren doordat de gemiddelde netto kaspositie in het jaar 2010 hoger lag dan in het jaar 2009 (grotendeels door de nog niet opgebruikte kasmiddelen naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juli 2010) en de financiële kost die lager lag (geen margebetaling op niet opgenomen kredietlijnen).

¹⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 25 november 2010 of www.montea.com.

¹⁷ Gemiddelde van 3.585.354 aandelen voor de eerste jaarhelft en 5.634.126 voor de tweede jaarhelft (na de kapitaalverhoging). Het netto courante resultaat per aandeel vorig jaar bedroeg EUR 2,08 per aandeel. De daling t.o.v. vorig jaar is grotendeels het effect van de dilutie.

¹⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 27 augustus 2009 of www.montea.com.

2.7 Succesvolle kapitaalverhoging op 2 juli 2010 – additionele investeringscapaciteit van ongeveer EUR 80 miljoen

Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot de uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen in het kader van de openbare kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een bedrag van EUR 39.951.054 (meer bepaald EUR 39.418.373,28 maatschappelijk kapitaal en EUR 532.680,72 uitgiftepremie).

Deze kapitaalverhoging werd met succes afgerond door 100% onderschrijving van de nieuwe aandelen en gaf Montea een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 80 miljoen.

Na deze kapitaalverhoging bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Montea per 2 juli 2010 EUR 108.382.735,61. Het kapitaal wordt voortaan vertegenwoordigd door 5.634.126 volledig gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

2.8 Zoals in de prospectus voorgesteld: dividend van EUR 0,97 per aandeel (voor de eerste jaarhelft) en EUR 0,87 per aandeel (voor de tweede jaarhelft)

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging werd in de prospectus een dividendverwachting vooropgesteld van EUR 0,97 per aandeel voor het eerste half jaar (voor de 3.585.354 aandelen, voor de kapitaalverhoging) en EUR 0,87 per aandeel voor het tweede half jaar (voor de 5.634.126 aandelen, na de kapitaalverhoging).

Montea behaalde een uitkeerbaar resultaat van EUR.8.495.324.

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend uit te keren van EUR 0,97 per aandeel voor het eerste halfjaar (voor 3.585.354 aandelen, voor de kapitaalverhoging) en EUR 0,87 per aandeel voor het tweede halfjaar (voor 5.634.126 aandelen, na de kapitaalverhoging). Dit komt overeen met een uitkeringspercentage van 98,6%.

2.9 Netto-actief waarde van EUR 22,00 per aandeel – EUR 23,14 per aandeel excl. IAS 39

De netto-actief waarde op 31 december 2010 is gedaald naar EUR 22,00, wat een daling is van EUR 1,5 of 6,48% t.o.v. 31 december 2009 (EUR 23,53). Deze daling is voornamelijk te verklaren door het dilutie-effect naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarbij 2.048.772 additionele aandelen werden gecreëerd.

2.10 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.

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. De partijen hebben conclusies uitgewisseld. Het is mogelijk dat een arrest uitgesproken wordt in de loop van 2011.

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

2.11 Overzicht van de vastgoedportefeuille

 VASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal 31/12/2010	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2009
Aantal sites	30	18	12	33
Oppervlakte opslag (m ²)	392.338 m ²	246.522 m ²	145.816 m ²	333.015 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	45.263 m ²	32.579 m ²	12.684 m ²	47.663 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	437.601 m ²	279.101 m ²	158.500 m ²	380.678 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	69.720 m ²
Reële waarde (EUR)	€ 232.990.000	€ 141.143.000	€ 91.847.000	€ 206.253.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 241.527.000	€ 145.018.000	€ 96.509.000	€ 213.393.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	€ 18.353.525	€ 10.690.324	€ 7.663.201	€ 16.043.480
Bruto rendement (%)	7,88%	7,57%	8,34%	7,78%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,28%	8,00%	8,71%	8,48%
Niet verhuurde delen (m ²)	21.306 m ²	13.336 m ²	7.970 m ²	26.917 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 937.170	€ 602.430	€ 334.740	€ 1.437.155
Bezettingsgraad (% van m ²)	95,13%	95,22%	94,97%	92,93%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	95,14%	94,67%	95,81%	91,78%

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 392.338 m², verspreid over 18 sites in België en 12 sites in Frankrijk.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 232,99¹⁹ miljoen, wat een stijging is met 13,0% (EUR 26,74 miljoen) ten opzichte van 31 december 2009. Deze stijging is het gevolg van:

- de aankoop van het platform te Saint-Cyr-en-Val (Orléans - Frankrijk) voor een bedrag van EUR 34,04 miljoen;
- de fair value van de desinvesteringen voor een bedrag van EUR 7,77 miljoen;
- de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op het einde van 2009 en in 2010 met EUR 0,46 miljoen.

Het bruto vastgoedrendement²⁰ op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,00% in België en 8,71% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille en rekening houdend met de geschatte huur op leegstand.

¹⁹ In de balans in de rubriek vastgoedbeleggingen vinden we een bedrag terug van EUR 233,45 miljoen. Het verschil (EUR 0,46 miljoen) bestaat uit de activatie van het "built-to-suit" project Coca-Cola die niet wordt gewaardeerd door de schatter (EUR 1,20 miljoen) en de kantoren van Montea (als onderdeel van de site van Ereimbodegem) die werden geboekt onder Andere materiële vaste activa (EUR 0,74 miljoen).

²⁰ Het bruto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De door Montea behaalde **bezettingsgraad** op het totaal van de portefeuille (uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde) bedraagt 95,14%, en 95,13% op grond van het aantal bezette m². De bezettingsgraad op het einde van 2010 is met 2,20% gestegen (op basis van m²), ten opzichte van 31 december 2009 en is vooral het resultaat van de nieuwe verhuringen op het einde van het jaar 2010 (zie "huuractiviteit").

De **jaarlijkse contractuele huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 18,35 miljoen, een stijging van 14,4% (EUR 2,31 miljoen) ten opzichte van de situatie op 31 december 2009. Dit is grotendeels als gevolg van de aankoop van het platform in Saint-Cyr-en-Val (Orléans – Frankrijk) dat de jaarlijkse contractuele huurinkomsten van de desinvesteringen compenseert.

3 FINANCIËEL OVERZICHT²¹

3.1 Geconsolideerde resultatenrekening voor de periode van 01/01/2010 tot 31/12/2010

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden
NETTO HUURRESULTAAT	17.097.331	16.334.393
VASTGOEDRESULTAAT	16.718.135	15.961.650
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-971.757	-801.890
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.746.378	15.159.760
Algemene kosten van de vennootschap	-2.455.146	-2.051.957
Andere operationele opbrengsten en kosten	-73.205	317.456
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.218.027	13.425.259
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	548.360	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.906.364	-16.033.498
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.860.022	-2.608.239
FINANCIËEL RESULTAAT	-3.636.559	-8.063.939
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.223.463	-10.672.178
BELASTINGEN	81	-9.378
NETTO RESULTAAT	8.223.544	-10.681.556
NETTO COURANT RESULTAAT	7.938.401	7.441.381
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.609.740	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,78	-2,98
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	1,72	2,08

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

²¹ De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, 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, zouden 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 2009.

3.2 Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening per 31 december 2010

De **huurinkomsten** tijdens het boekjaar 2010 bedragen EUR 17.097.331, een stijging van 4,67% ten opzichte van dezelfde periode in 2009 (EUR 16.334.393). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de investering van het platform te Orléans (voor het 2^{de} halfjaar van het boekjaar 2010) en de volledige jaarhuurinkomsten in 2010 van investeringen die in 2009 voltooid waren (Brosette – Lyon) die het verlies aan huurinkomsten door de desinvesteringen in België compenseren.

Het **vastgoedresultaat** op 31/12/2010 bedraagt EUR 16.718.135 en vertoont hiermee een stijging van 4,74% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 15.961.650). De iets grotere stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. huurinkomsten is voornamelijk toe te schrijven aan de aangerekende management fees op de nieuwe afgesloten huurcontracten.

De **operationele marge**²² bedraagt 77,31% op 31/12/2010, t.o.v. 82,19% op 31/12/2009. Als er geen rekening wordt gehouden met de eenmalige winst in het jaar 2009 (zie punt 2.6), bedraagt de operationele marge van vorig jaar 79,59%. Zodoende noteert Montea een daling van 2,28% voor de operationele marge. Deze daling is te verklaren door de ontwikkeling van het competentiecentrum in Parijs, de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille in Frankrijk en de uitbouw van het managementteam van Montea.

Het versterkte managementteam zal focussen op de verdere groei van de portefeuille. Door een spreiding van de vaste kosten over een grotere portefeuille zal de operationele marge stijgen. Montea heeft als doelstelling de operationele marge boven 80% te realiseren.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** op 31/12/2010 bedraagt EUR -1.358.004 (EUR -16.033.498 per 31/12/2009) en omvat enerzijds:

- de negatieve variaties van de vastgoedportefeuille in België en Frankrijk voor een bedrag van EUR -1.906.364. Deze negatieve variatie is het resultaat van:
 - een negatieve variatie van de vastgoedportefeuille in België met EUR -4.661.986 (-3,25% op de reële waarde van eind 2009 zonder rekening te houden met de verkopen van het voorbije boekjaar), en dit door:
 - de negatieve variatie op de sites van Milmort en Nijvel (door het nakende einde van het huurcontract) en de site van Bornem door de huidige leegstand (6.692 m²);
 - de verbeterings- en renovatiewerken op de site van Erembodegem, Berchem en Mechelen die in de huidige marktomstandigheden niet waardeverhogend zijn;
 - een positieve variatie van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR 2.755.622 (3,10% op de reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief de investering van Orléans), ten gevolge van een negatieve "yield-shift" van 43 basispunten;
- het positieve resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR 548.360. Deze meerwaarde werd gerealiseerd voor volgende sites:
 - de site in Schoten Jagersdreef en Schoten Brechtsebaan (meerwaarde van EUR 125.168);
 - de site in Buggenhout (meerwaarde van EUR 275.192);
 - de site in Grobbendonk (meerwaarde van EUR 148.000).

²² Resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille.

Het **financieel resultaat** per 31/12/2010 (EUR -3.636.559) werd opnieuw sterk beïnvloed door de positieve evolutie van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) op de datum van afsluiting, ten belope van EUR 1.643.148. Tijdens de eerste 3 kwartalen had Montea nog een negatieve variatie in de reële waarde van de contracten voor indekking voor een bedrag van EUR -2.436.823. Alleen tijdens het laatste kwartaal, door de sterk stijgende langetermijn interestvoeten, noteerde Montea een positieve variatie van de reële waarde ten bedrage van EUR 4.079.971.

Zonder rekening te houden met de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) zijn de netto financiële kosten gedaald met EUR 0,69 miljoen. Dit is hoofdzakelijk te verklaren doordat de gemiddelde netto kaspositie in het jaar 2010 hoger lag dan in het jaar 2009 (grotendeels door de nog niet opgebruikte kasmiddelen naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juli 2010) en doordat de financiële kost lager lag (geen margebetaling op niet opgenomen kredietlijnen)

↳ *Op 31/12/2010 bestaat de totale financiële schuld van Montea voor 91,4% uit bankschulden. Voor deze bankschulden heeft Montea gebruik gemaakt van contracten voor rentedekking van het type IRS. Op 31/12/2010 dekken de contracten voor rentedekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 99,7% van de totale bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige schuld tot minstens september 2011. De rentevoet op het einde van de periode bedraagt 4,59% (inclusief bankmarges en de kosten voor dekkingsinstrumenten en rekening houdend met de EURIBOR op het einde van het jaar).*

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

Het **netto courant resultaat**²³ op 31/12/2010 bedraagt EUR 7.938.401 (EUR 1,72 per aandeel), een stijging van 6,68% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (EUR 7.441.381)

↳ *Op basis van dit netto courant resultaat en het daaruit vloeiend uitkeerbaar resultaat van EUR 8.495.324 (hoofdzakelijk door de gerealiseerde meerwaarden op de verkochte sites) bevestigt Montea het reeds aangekondigde dividend van EUR 0,97 bruto per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2010 en EUR 0,87 per aandeel voor de tweede jaarhelft van 2010.*


Het **netto resultaat** op 31/12/2010 bedraagt EUR 8.223.544 ten opzichte van EUR -10.681.556 in 2009. Deze enorme stijging van het netto resultaat met EUR 18.905.100 is te verklaren door:

- een stijging van het netto courante resultaat met EUR 497.020;
- de positieve evolutie van de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (EUR 14.127.133). Vorig jaar werd een negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend van EUR 16,03 miljoen²⁴;
- de meerwaarde van de desinvesteringen voor een bedrag van EUR 548.360;
- de positieve evolutie van de variatie in de waardering van de rentedekkingsinstrumenten met EUR 3.732.587.

²³ 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).

²⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het jaarverslag van 2009.

3.3 Geconsolideerde balans op 31 december 2010

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2010 Conso	31/12/2009 Conso
VASTE ACTIVA	236.465.744	207.363.989
VLOTTENDE ACTIVA	22.332.836	8.900.245
TOTAAL ACTIVA	258.798.580	216.264.234
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	124.106.556	84.469.349
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	124.005.824	84.380.953
Minderheidsbelangen	100.733	88.397
VERPLICHTINGEN	134.692.024	131.794.884
Langlopende verplichtingen	69.539.252	126.795.927
Kortlopende verplichtingen	65.152.772	4.998.957
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	258.798.580	216.264.234

3.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 31 december 2010

Op 31 december 2010 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 258.798.580) voornamelijk uit vastgoedbeleggingen (EUR 233.452.374 of 90,21% van het totaal) en vlottende activa (EUR 22.332.836). De stijging van de vaste activa (EUR 29.101.755) is voornamelijk het resultaat van de investering van het platform in Orléans en de gedane investeringen in België.

De stijging van vlottende activa is voornamelijk te verklaren door de stijging van de kaspositie op het einde van het jaar (ongeveer 30% van de netto opbrengsten van de kapitaalverhoging werd nog niet geïnvesteerd).

Het **totaal van de passiva** bestaat uit eigen vermogen ten bedrage van EUR 124.106.556 en een totale schuld van EUR 134.692.024.

De stijging van het totale eigen vermogen (EUR 39.637.207) is volledig te verklaren door:

- de netto stijging van het kapitaal en de uitgiftepremie als gevolg van de kapitaalverhoging op 2 juli 2010 (EUR 38.907.052);
- het netto resultaat van EUR 8.223.544;
- de uitkering van het dividend in het jaar 2010 over het boekjaar 2009 (EUR 7.493.389).

De stijging van de totale schuld (EUR 2.897.139) is grotendeels te verklaren door de verhoging van de reeds gefactureerde huur met betrekking tot het eerste kwartaal van het jaar 2011.

De totale schuldpositie m.b.t. de kredietlijnen en de leasingschulden is ongeveer gelijk gebleven doordat de overgenomen leasingschuld voor de site van Orléans (EUR 5,86 miljoen) de minder opgenomen kredietlijnen compenseert.

De **schuldgraad**²⁵ bedraagt 47,63% tegenover 56,4% op 31/12/2009. Zodoende heeft Montea nog een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 40 à 50 miljoen tegenover een schuldgraad van ongeveer 55%.

²⁵ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.

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


 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	31/12/2010	31/12/2009
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	124.006	84.381
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde)	22,0	23,5
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	23,5	25,5

Het **netto actief per aandeel** (voor bestemming van het resultaat) op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 22,0 op 31/12/2010, tegenover EUR 23,5 op 31/12/2009, een daling van 6,48% en is grotendeels te verklaren door het dilutie-effect naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarbij 2.048.772 additionele aandelen werden gecreëerd aan een uitgifteprijs van EUR 19,50 per aandeel.

Als we geen rekening houden met de waardering van de rentedekkingsinstrumenten, bedraagt de netto activa waarde per aandeel EUR 23,14.

Rekening houdend met een beurskoers van EUR 23,49 op het einde van het boekjaar noteert Montea met een kleine premie van 6,7%. Als we geen rekening houden met de waardering van de rentedekkingsinstrumenten bedraagt de premie 1,5%.

4 BEURSPERFORMANCE VAN HET AANDEEL MONTEA (MONT)

 BEURSPERFORMANTIE	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Beurskoers (€)				
Bij afsluiting	23,49	24,89	27,00	31,99
Hoogste	26,89	30,99	35,25	37,00
Laagste	19,80	21,81	23,00	30,21
Gemiddelde	23,83	24,69	30,84	33,82
Netto Activa / Aandeel (€)				
Incl. IAS 39	22,01	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39	23,14	25,77	30,26	30,80
Premie / (Discount) (%)	6,7%	5,8%	-5,6%	2,9%
Dividendrendement (%)	7,7%	8,5%	6,8%	7,4%
Dividend (€)				
Bruto	1,84	2,09	2,09	2,49
Netto	1,56	1,78	1,78	2,12
Volume (in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume	1.740	1.033	1.061	1.333
Periodevolume	450.701	264.394	271.641	341.241
Aantal aandelen	5.634.126	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Beurskapitalisatie ('000 euros)				
Beurskapitalisatie bij afsluiting	132.346	89.239	96.805	91.351
Free Float	31,3%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratio's (%)				
"Velocity"	9,8%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	31,7%	24,5%	25,1%	32,0%

Het jaar 2010 werd gekenmerkt door een stijging van het volume van verhandelde aandelen. Het gemiddelde dagvolume steeg met 68% terwijl het gemiddelde aantal aandelen met 22% steeg. Dit komt ook tot uiting in de velociteit²⁶ (op basis van de free float) die steeg van 24,5% naar 31,7%.

²⁶ Aantal verhandelde aandelen t.o.v. het totaal aantal aandelen.

5 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

- **21 januari 2011 – Huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar met Ondernemingen Jan De Nul NV voor 18.048 m² op de site in Aalst**

Montea en Ondernemingen Jan De Nul NV hebben een huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar afgesloten voor 18.048 m² op de site Tragel in Aalst. Enerzijds verlengt Ondernemingen Jan De Nul de bestaande huurovereenkomst voor 13.642 m² opslagruimte en anderzijds werd een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor 2.497 m² opslagruimte en 1.909 m² kantoorruimte. De verlenging en uitbreiding werden afgesloten aan een huuropbrengst in lijn met de bestaande huurovereenkomst en genereert een bruto-aanvangsrendement van 8,59%, op basis van de fair value. Ondernemingen Jan De Nul NV zal de opslagplaats gebruiken voor de stockage van bouwmaterialen en scheepsonderdelen.

- **3 februari 2011 – Montea lanceert een zonne-energieproject voor haar sites in Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals**

Montea lanceert een zonne-energieproject voor haar sites in Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals. Onder de begeleiding van de bedrijven Encon en Scheuten Solar, zal Montea in de volgende maanden zonnepanelen plaatsen voor een geschat totaal vermogen van 2,35 MegaWattPiek, hetzij het gemiddelde jaarlijkse elektriciteitsverbruik van meer dan 650 gezinnen. Met deze investering reduceert Montea tevens de CO₂-uitstoot van de gebouwen met meer dan 600 ton/jaar. De opgewekte energie staat in de eerste plaats ter beschikking van haar huurders, de niet-verkochte energie zal aan het distributienet worden gekoppeld.

6 CONCLUSIES VOOR HET BOEKJAAR 2010

Op financieel vlak was het jaar 2010 voor Montea vooral gekenmerkt door over het algemeen goede operationele resultaten in een nog moeilijke economische context, met een stijging van het netto courante resultaat met 6,68%.

In dit kader was de huuractiviteit, met het daarbij op peil houden van de bezettingsgraad (met een stijging tot 95%) “de” prioriteit voor het jaar 2010.

De druk op de waarderingen, die van start ging in het laatste kwartaal van 2008 en van kracht bleef gedurende het volledige jaar 2009, is nu vrijwel gestagneerd. Er is zelfs een positieve evolutie van de waarden voor de Franse portefeuille.

Montea ging ook over tot de verkoop van enkele kleinere, niet-strategische panden die niet meer passen in de investeringspolitiek van Montea. De focus wordt nu gelegd op grote logistiek panden.

De succesvolle kapitaalverhoging op 2 juli 2010 gaf de Bevak terug zuurstof om zijn tweede groeifase in te zetten. 70% van deze netto-opbrengsten werd onmiddellijk geïnvesteed door de aankoop van een platform van 78.000 m² in Orléans, aan een yield van 8,5%.

Op organisatorisch vlak was het jaar 2010 gekenmerkt door het opzetten van het competentiecentrum in Parijs en de uitbreiding van het managementteam met de aanstelling van een CEO, een CCO België en een Directeur Frankrijk.

Op basis van de sterke operationele resultaten en de gerealiseerde meerwaarden op de verkochte sites zal Montea aan de Algemene Vergadering een dividend voorstellen van EUR 0,97 per aandeel voor de eerste jaarhelft en EUR 0,87 voor de tweede jaarhelft, zoals voorgesteld in de prospectus naar aanleiding van de kapitaalverhoging.

7 VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2011

In 2011 zal Montea focussen op de verdere groei van haar portefeuille (externe groei), de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen (interne groei), de diversificatie van haar inkomsten en de desinvestering van een aantal kleinere, niet-strategische panden.

➤ Externe groei

Montea ziet een toegenomen belangstelling van institutionele investeerders voor logistiek vastgoed op haar twee thuismarkten, België en Frankrijk. Derhalve zal Montea haar expertise en ervaring als pure player dienen te gebruiken om haar externe groei te verwezenlijken.

Hierbij wordt gefocust op:

- sale & rent back dossiers. Montea deed een eerste ervaring op met de overname van het logistieke vastgoed van Unilever in Vorst (2008);
- built-to-suit projecten, waarbij Montea in een “open boek-systeem” met een eindgebruiker op zoek gaat naar de ideale logistieke oplossing, zoals met de bouw van een nieuw distributiecentrum voor Coca-Cola (2010-2011);
- samenwerking met andere vastgoedspelers, in een vroeger stadium van het ontwikkelingsproces.

➤ Interne groei of kwaliteitsverbetering

Naast externe groei, zal Montea inzetten op de optimalisatie van de bestaande portefeuille. Montea ziet twee belangrijke opportuniteiten:

- ontwikkeling en commercialisatie van de resterende terreinen in de portefeuille;
- verbetering van de kwaliteit van de portefeuille.

➤ Diversificatie van de inkomsten

Met de realisatie van een zonne-energieproject voor de sites in Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals, zal Montea in 2011 haar inkomsten diversifiëren. Met de realisatie van dit project bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit enerzijds en het verbeteren van de gemiddelde duurtijd en rentabiliteit van de vastgoedportefeuille anderzijds. Montea zal in 2011 tevens de haalbaarheid van een gelijkaardig project voor haar sites in Brussel, Wallonië en Frankrijk onderzoeken.

➤ Desinvesteringen

Tot slot zal Montea een aantal kleinere panden die niet langer in de strategische focus van Montea passen, desinvesteren voor een totale geschatte waarde van EUR 10 miljoen.

8 FINANCIËLE KALENDER

- 12/05/2011 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2011
- 17/05/2011 Algemene Aandeelhoudersvergadering
- 25/08/2011 Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30/06/2011
- 17/11/2011 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2011

De informatie voor de aandeelhouders en de financiële kalender zijn ook beschikbaar op onze website 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 31/12/2010 had de onderneming 437.601 m² op 30 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


PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE


Embargo tot 22/02/2011 – 6.00 PM




BIJLAGE 1 - Geconsolideerde resultatenrekening voor de periode van 01/01/2010 tot 31/12/2010

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden
Huurinkomsten	17.097.331	16.334.393
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	17.097.331	16.334.393
Recuperatie van vastgoedkosten	160.112	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.214.994	2.456.370
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	-3.754.302	-2.829.112
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	16.718.135	15.961.650
Technische kosten	-248.428	-198.870
Commerciële kosten	-92.547	-76.271
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0
Beheerskosten vastgoed	-519.614	-410.548
Andere vastgoedkosten	-111.169	-116.200
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-971.757	-801.890
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.746.378	15.159.760
Algemene kosten van de vennootschap	-2.455.146	-2.051.957
Andere operationele opbrengsten en kosten	-73.205	317.456
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.218.027	13.425.259
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	548.360	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.906.364	-16.033.498
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.860.022	-2.608.239
Financiële opbrengsten	2.623.577	293.073
Interestkosten	-5.368.872	-6.250.149
Andere financiële kosten	-891.264	-2.106.863
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.636.559	-8.063.939
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.223.463	-10.672.178
Vennootschapsbelasting	81	-9.378
Exit taks	0	0
BELASTINGEN	81	-9.378
NETTO RESULTAAT	8.223.544	-10.681.556
NETTO COURANT RESULTAAT	7.938.401	7.441.381
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.609.740	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,78	-2,98
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	1,72	2,08


BIJLAGE 2 - Geconsolideerde balans per tot 31/12/2010

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2010 Conso	31/12/2009 Conso
VASTE ACTIVA	236.465.744	207.363.989
Goodwill	0	0
Immateriële vaste activa	83.237	106.878
Vastgoedteleggingen	233.452.374	206.253.000
Andere materiële vaste activa	995.144	237.172
Financiële vaste activa	1.359.080	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	575.910	766.939
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	22.332.836	8.900.245
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	6.214.589	3.111.708
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.408.938	1.135.752
Kas en kasequivalenten	14.119.105	4.077.316
Overlopende rekeningen	590.204	575.468
TOTAAL ACTIVA	258.798.580	216.264.234
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	124.106.556	84.469.349
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	124.005.824	84.380.953
Kapitaal	107.328.535	68.964.362
Uitgiftepremies	542.880	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0
Reserves	16.460.201	25.602.375
Wettelijke reserves	30.177	30.177
Onbeschikbare reserves	809	809
Belastingvrije reserves	0	0
Beschikbare reserves	16.429.215	25.571.390
Resultaat	8.211.209	-3.042.785
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische verveemding van vastgoedbeleggingen	-8.537.000	-7.143.000
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0
Minderheidsbelangen	100.733	88.397
VERPLICHTINGEN	134.692.024	131.794.884
Langlopende verplichtingen	69.539.252	126.795.927
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	61.424.458	118.412.629
Kredietinstellingen	53.274.669	113.941.721
Financiële leasing	0	4.470.908
Andere	8.149.789	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.745.563	8.029.631
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
Andere langlopende verplichtingen	369.231	353.667
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Exit taks	0	0
Andere	0	0
Kortlopende verplichtingen	65.152.772	4.998.957
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	56.780.572	581.241
Kredietinstellingen	55.000.000	0
Financiële leasing	0	581.241
Andere	1.780.572	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.263.525	2.485.996
Exit taks	-34.664	-32.680
Andere	3.298.189	2.518.676
Andere kortlopende verplichtingen	785.191	198.265
Overlopende rekeningen	4.323.485	1.733.456
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	258.798.580	216.264.234


BIJLAGE 3 – GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN (EUR '000')

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2009	68.964	0	25.603	-3.043	0	-7.143	88	84.469
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	-292	-6	0	292	6	0
Kapitaalsverhoging								
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-292			292		0
Minderheidsbelang				-6			6	0
Subtotaal	68.964	0	25.311	-3.049	0	-6.851	94	84.469
Dividenden			-7.493					-7.493
Overgedragen resultaat			-3.043	3.043				0
Resultaat van het boekjaar				-447				-447
OP 30/06/2010	68.964	0	14.775	-453	0	-6.851	94	76.529
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	38.364	543	1.686	-7	0	-1.686	7	38.907
Kapitaalsverhoging	38.364	543						38.907
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			1.686			-1.686		0
Minderheidsbelang				-7			7	0
Subtotaal	107.328	543	16.461	-460	0	-8.537	101	115.436
Dividenden								0
Overgedragen resultaat				8.671				8.671
Resultaat van het boekjaar								0
OP 31/12/2010	107.328	543	16.461	8.211	0	-8.537	101	124.107


BIJLAGE 4 – GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EURO '000')

 GECONSOLIDEERDE CASH FLOW ('000 EUR)	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.077	5.126
Netto resultaat	8.224	-10.682
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	5.197	26.759
Afschrijvingen en waardeverminderingen	222	265
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	166	111
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	73	153
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-17	0
Andere niet-kas elementen	4.976	26.495
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.906	16.033
IAS 39 impact	-1.643	2.089
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-548	0
Betaalde interesten	5.369	6.250
Ontvangen interesten	-108	2.122
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	13.421	16.078
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	699	-4.607
Bewegingen in activa posten	-3.256	2.290
Handelsvorderingen	-3.159	2.259
Terug te vorderen belastingen en andere kortlopende activa	-273	233
Andere vaste activa op lange termijn	191	-283
Andere kortlopende activa	0	-761
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-15	842
Bewegingen in passiva posten	3.954	-6.897
Handelsschulden	778	39
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	587	-5.473
Andere kortlopende passiva	0	92
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2.590	-1.555
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	18.197	16.597
Investeringsactiviteiten	-29.457	-11.619
Acquisitie van immateriële vaste activa	-7	-26
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-37.595	-11.497
Andere materiële activa	-152	-96
Verkoop vastgoedbeleggingen	8.297	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-29.457	-11.619
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-11.260	4.978
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-6.034	6.593
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	-789	15.531
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	-224
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende	16	-343
Betaalde interesten	-5.369	-6.250
Ontvangen interesten	108	-2.122
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen	31.414	-7.493
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	38.907	0
Uitgekeerde dividenden	-7.493	-7.493
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	25.380	-901
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	14.119	4.077


BIJLAGE 5 – GESEGMENTEERDE RESULTATENREKENING (GEOGRAFISCH)

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	31/12/2010 12 maanden	31/12/2010 12 maanden (BE)	31/12/2010 12 maanden (FR)	31/12/2010 12 maanden (Elim)	31/12/2009 12 maanden
Huurinkomsten	17.097.331	11.111.150	5.986.181	0	16.334.393
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0	0	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	17.097.331	11.111.150	5.986.181	0	16.334.393
Recuperate van vastgoedkosten	160.112	160.112	0	0	0
Recuperate van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.214.994	1.945.290	1.269.704	0	2.456.370
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.754.302	-2.260.151	-1.494.150	0	-2.829.112
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	16.718.135	10.956.400	5.761.735	0	15.961.650
Technische kosten	-248.428	-248.428	0	0	-198.870
Commerciële kosten	-92.547	-92.547	0	0	-76.271
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0	0	0
Beheerskosten vastgoed	-519.614	-485.112	-34.502	0	-410.548
Andere vastgoedkosten	-111.169	-78.328	-32.841	0	-116.200
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-971.757	-904.414	-67.343	0	-801.890
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.746.378	10.051.986	5.694.392	0	15.159.760
Algemene kosten van de vennootschap	-2.455.146	-2.009.486	-445.661	0	-2.051.957
Andere operationele opbrengsten en kosten	-73.205	-49.753	-23.452	0	317.456
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.218.027	7.992.748	5.225.279	0	13.425.259
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	548.360	548.360	0	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.906.364	-4.661.986	2.755.622	0	-16.033.498
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.860.022	3.879.121	7.980.901	0	-2.608.239
Financiële opbrengsten	2.623.577	5.572.393	98.209	-3.047.025	293.073
Interestkosten	-5.368.872	-5.313.729	-3.102.169	3.047.025	-6.250.149
Andere financiële kosten	-891.264	-884.825	-6.439	0	-2.106.863
FINANCIËEL RESULTAAT	-3.636.559	-626.161	-3.010.398	0	-8.063.939
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.223.463	3.252.961	4.970.502	0	-10.672.178
Vennootschapsbelasting	81	81	0	0	-9.378
Exit taks	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	81	81	0	0	-9.378
NETTO RESULTAAT	8.223.544	3.253.042	4.970.502	0	-10.681.556
NETTO COURANT RESULTAAT	7.938.401	5.723.520	2.214.881	0	7.441.381
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.609.740	4.609.740		0	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,78	0,71			-2,98
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	1,72	1,24			2,08

BIJLAGE 6 – BALANS (GEOGRAFISCH)

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2010 Conso	31/12/2010 BE	31/12/2010 FR	31/12/2010 Elim.	31/12/2009 Conso
VASTE ACTIVA	236.465.744	144.058.181	92.407.563	0	207.363.989
Goodwill	0				0
Immateriële vaste activa	83.237	83.237			106.878
Vastgoedteleggingen	233.452.374	141.605.374	91.847.000	0	206.253.000
Andere materiële vaste activa	995.144	995.144			237.172
Financiële vaste activa	1.359.080	1.359.080			0
Vorderingen financiële leasing	0				0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0				0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	575.910	15.347	560.563		766.939
Uitgestelde belastingen - activa	0				0
VLOTTENDE ACTIVA	22.332.836	107.472.096	5.410.992	-90.550.252	8.900.245
Activa bestemd voor verkoop	0				0
Financiële vlottende activa	0				0
Vorderingen financiële leasing	0				0
Handelsvorderingen	6.214.589	2.872.951	3.341.638		3.111.708
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.408.938	83.976.365	857.080	-83.424.507	1.135.752
Kas en kasequivalenten	14.119.105	13.344.544	774.561		4.077.316
Overlopende rekeningen	590.204	7.278.236	437.713	-7.125.745	575.468
TOTAAL ACTIVA	258.798.580	251.530.277	97.818.555	-90.550.252	216.264.234
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	124.106.556	128.371.274	-4.264.718	0	84.469.349
Eigen vermogen toegewezen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	124.005.824	128.371.274	-4.365.450	0	84.380.953
Kapitaal	107.328.535	107.328.535			68.964.362
Uitgiftepremie	542.880	542.880			0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0				0
Reserves	16.460.201	21.121.818	-4.661.617	0	25.602.375
Wettelijke reserves	30.177	30.177			30.177
Onbeschikbare reserves	809	809			809
Belastingvrije reserves	0				0
Beschikbare reserves	16.429.215	21.090.832	-4.661.617		25.571.390
Resultaat	8.211.209	3.253.042	4.958.167		-3.042.785
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.537.000	-3.875.000	-4.662.000		-7.143.000
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0				0
Wisselkoersverschillen	0				0
Minderheidsbelangen	100.733		100.733		88.397
VERPLICHTINGEN	134.692.024	123.159.003	102.083.273	-90.550.252	131.794.884
Langlopende verplichtingen	69.539.252	63.982.128	5.557.124	0	126.795.927
Voorzieningen	0	0	0		0
Langlopende financiële schulden	61.424.458	56.236.565	5.187.893	0	118.412.629
Kredietinstellingen	53.274.669	53.000.000	274.669		113.941.721
Financiële leasing	0				4.470.908
Andere	8.149.789	3.236.565	4.913.224		0
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.745.563	7.745.563			8.029.631
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0				0
Andere langlopende verplichtingen	369.231		369.231		353.667
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
Exit taks	0				0
Andere	0				0
Kortlopende verplichtingen	65.152.772	59.176.876	96.526.149	-90.550.252	4.998.957
Voorzieningen	0				0
Kortlopende financiële schulden	56.780.572	55.408.158	1.372.414	0	581.241
Kredietinstellingen	55.000.000	55.000.000			0
Financiële leasing	0				581.241
Andere	1.780.572	408.158	1.372.414		0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.263.525	1.435.609	1.827.915	0	2.485.996
Exit taks	-34.664	-26.730	-7.934		-32.680
Andere	3.298.189	1.462.339	1.835.850		2.518.676
Andere kortlopende verplichtingen	785.191	20.896	91.314.547	-90.550.252	198.265
Overlopende rekeningen	4.323.485	2.312.212	2.011.273		1.733.456
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	258.798.580	251.530.277	97.818.555	-90.550.252	216.264.234

BIJLAGE 7 – VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31/12/2010

 MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	Kantoren	Opslag	Totaal	Contractuele huurgelden	Leegstand (% van totale m ²)
België					
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	610.075	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	127.463	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	254.395	0,00%
BERCHEM, VOSSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	200.000	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	401.764	46,70%
GRIMBERGEN, EPEGEMSESTWG 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, WAVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	133.642	20,62%
MOORSEL BCDFGHIJK, WAVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	187.408	13,87%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	101.925	65,14%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	217.609	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	345.821	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	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	694.303	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	707.465	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.301	12.744	17.045	818.210	3,89%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	423.136	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.805	5.383	317.388	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	328.875	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	212.189	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	8.606	10.144	512.805	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	1.025.521	0,00%
Totaal België	32.579	246.522	279.101	10.463.925	4,78%
Frankrijk					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	326.434	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	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	330.690	0,00%
BONDOLFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	213.513	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.894	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	653.456	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	462	1.585	2.047	244.421	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	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	652.212	0,00%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1.655	73.092	74.747		0,00%
Totaal Frankrijk	12.684	145.816	158.500	4.677.141	5,03%
Totaal	45.263	392.338	437.601	15.141.066	4,87%

VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDEXPERT

- Waardebepaling** De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.
- Waarde-evolutie** De Fair Value conform IAS40 is op halfjaarlijkse basis van 30/06/2010 overgegaan van EUR 201.382.000 naar EUR 232.250.000 op 31/12/2010. Deze Fair Value van EUR 232.250.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 240.787.000 vrij op naam.
- Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,60%.
- Patrimonium** Het patrimonium telt op heden ± 392.338 m² opslagruimte en ± 45.263 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 437.601 m². Het is gelegen op 30 sites, waarvan 12 in Frankrijk. Dit zijn drie sites minder dan eind 2009 tengevolge van de verkoop van vier panden in België (Buggenhout, Schoten Brechtsebaan, Schoten Jagersdreef en Grobbendonk) en de aankoop van één site in Frankrijk (Saint-Cyr-en-Val). Eén pand (Grimbergen) is in concessie. De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisitie van een site te Saint-Cyr-en-Val.
- Behalve de 12 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 twee gebouwen in Wallonië met name in Milmort en Nijvel. Van de 12 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en vijf andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu en Saint-Priest, Cambrai, Feuquières en Orléans/Saint-Cyr-en-Val).
- Huurinkomsten** Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.
- Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 18.275.198 per jaar op 31/12/2010. De lopende huurcontracten liggen 4,45% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 17.495.975 per jaar bedraagt.
- De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.
- De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 95,0 %.

BIJLAGE 8 – VERSLAG VAN DE COMMISSARIS-REVISOR PER 31/12/2010

De Commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Mevrouw Christel Weymeersch 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 worden doorgevoerd.