

Embargo tot 16/02/2012 – 8u00

**JAARLIJKSE RESULTATEN 2011
VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/01/2011 TOT 31/12/2011**

**Stijging van het netto courante resultaat¹ met +29,0% tot EUR 10,24 miljoen
(ten opzichte van EUR 7,94 miljoen in 2010)**

**Voorstel tot uitkering van een dividend van EUR 1,84 per aandeel
(brutorendement van 7,50%²)**

**Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met +9,7%
tot EUR 254,89 miljoen
(ten opzichte van EUR 232,25 miljoen vorig jaar)**

**Stijging van de huuropbrengsten met +13,1% tot EUR 19,28 miljoen
(ten opzichte van EUR 17,04 miljoen in 2010)**

**Stijging van de operationele marge tot 81,48%
(ten opzichte van 77,56% in 2010)**

Bezettingsgraad³ van 96,45%

**Schuldgraad van 49,90% op 31/12/2011
Investeringscapaciteit van ongeveer EUR 30 miljoen⁴**

**Succesvolle herfinanciering van de vervallen bankschuld in 2011
(EUR 70 miljoen)**

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 Brutorendement, gebaseerd op de koers op jaareinde van EUR 24,52.

³ Bezettingsgraad, gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

⁴ 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.

Inhoudsopgave

1. Strategie van Montea

2. Tussentijds beheersverslag

- 2.1. Kerncijfers**
- 2.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2011 in België en Frankrijk**
- 2.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2011**
- 2.4. Samenvatting van de geconsolideerde financiële staten voor het jaar 2011**
- 2.5. Beursprestatie van het aandeel Montea**
- 2.6. Belangrijke gebeurtenissen na 31/12/2011**
- 2.7. Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding**
- 2.8. Transacties tussen verbonden partijen**
- 2.9. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten**
- 2.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen (artikel 76, wet van 20 juli 2004)**

3. Toekomstgerichte verklaringen

4. Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007

5. Financiële kalender

Bijlagen

- 1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening per 31/12/2011**
- 2. Geconsolideerd overzicht van de balans per 31/12/2011**
- 3. Geconsolideerd overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen**
- 4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat**
- 5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht**
- 6. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2011**
- 7. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert**
- 8. Verslag van de commissaris**

1. Strategie van Montea

De krachtlijnen van het strategisch plan van Montea zullen in 2012 worden behouden. Meer bepaald ontwikkelt de strategie van Montea zich rond 3 kernbegrippen:

- **Logistiek en semi-industrieel vastgoed**

Montea gelooft in de lange termijnwaarde 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 lange termijnbelegging.

- **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 lange termijnvisie op haar 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 2011 een interessant voorbeeld van deze visie. Het is de ambitie van Montea om gelijkaardige projecten in de toekomst te blijven realiseren.

2. Tussentijds beheersverslag

2.1. Kerncijfers

		BE	FR	31/12/2011 12 months	31/12/2010 12 months
Vastgoedportefeuille					
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites		18	13	31	30
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille					
Logistieke en semi-industriële panden	M²	246.358	169.925	416.283	392.338
Kantoren	M²	31.521	13.109	44.630	45.263
Totale oppervlakte	M²	277.879	183.034	460.913	437.601
Ontwikkelingspotentieel	M²	54.500	36.000	90.500	
Waarde van het onroerend vermogen					
Reële waarde (1)	K€	144.822	102.165	246.987	232.250
Investeringswaarde (2)	K€	148.799	107.824	256.623	241.527
Bezettingsgraad					
Bezettingsgraad (3)	%	97,12%	95,65%	96,45%	95,13%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen					
Reële waarde (1)	K€	7.902	0	7.902	0
Geconsolideerde resultaten					
Netto courant resultaat					
Netto huurresultaat	K€			19.275	17.041
Operationeel resultaat (4)	K€			15.706	13.218
Operationele marge (5)	%			81,48%	77,56%
Financieel resultaat	K€			-5.424	-5.280
Netto courant resultaat (6)	K€			10.244	7.938
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				5.634.126	4.609.740
Netto courant resultaat / aandeel	€			1,82	1,79
Niet courant resultaat					
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€			-4.420	-€ 1.358
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€			-4.918	€ 1.643
Netto resultaat	K€			907	8.224
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				5.634.126	4.609.740
Netto resultaat / aandeel	€			0,16	1,41
Geconsolideerde balans					
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€			118.096	124.006
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			134.462	122.623
Balanstotaal	K€			269.482	258.868
Schuldratio (9)	%			49,90%	47,4%
Net Actief / aandeel	€			20,96	22,01
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€			22,97	23,14
Beurskoers (10)	€			24,52	23,49
Premie / (discount)	%			6,8%	1,5%

(1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels.

(2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

(3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

(4) Resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.

(5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

(6) 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.

(7) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

(8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rentedekkingsinstrumenten volgens IAS 39.

(9) Schuldratio volgens het KB van 7 december 2010.

(10) Beurskoers op het einde van het boekjaar.

2.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2011 in België en Frankrijk

2.2.1. Netto courant resultaat⁵ bedraagt EUR 10,24 miljoen (EUR 1,82 per aandeel), een groei van 29,0% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 10,24 miljoen (EUR 1,82 per aandeel) tijdens het jaar 2011, een groei van 29,0% ten opzichte van EUR 7,94 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 1,79 per aandeel⁶).

De stijging van het netto courant resultaat met EUR +2,31 miljoen is grotendeels het gevolg van de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille met EUR +2,49 miljoen.

Deze stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille wordt veroorzaakt door:

- de stijging van het netto huurresultaat met EUR +2,23 miljoen (+13,1%) door de volledige jaarlijkse huur van de investeringen in 2010 (Saint-Cyr-en-Val – Orléans) en de nieuwe investeringen in 2011 (site Coca-Cola in Heppignies en site Marennes in Lyon);
- de stijging van het vastgoedresultaat bovenop de stijging van de huurinkomsten met EUR +0,31 miljoen door de stijging van de bezettingsgraad van 95,13% naar 96,45% en de additionele inkomsten uit zonnepanelen;
- de geringe stijging van de vastgoedkosten, de algemene kosten van de vennootschap en de andere operationele kosten en opbrengsten met EUR 0,06 miljoen.

2.2.2. Voorstel tot uitkering van hetzelfde dividend per aandeel als vorig jaar van EUR 1,84 per aandeel

Het resultaat, beschikbaar voor uitkering, bedraagt EUR 10,52 miljoen (EUR 1,87 per aandeel). Op basis van dit resultaat zal de raad van bestuur van Montea een dividend voorstellen van EUR 1,84 per aandeel⁷, hetzelfde dividend als vorig jaar wat een uitkeringspercentage inhoudt van 98,6%.

2.2.3. Huuractiviteit tijdens het jaar 2011

Het jaar 2011 werd gekenmerkt door een hoge huuractiviteit waarbij voor meer dan 35.000m² aan verlengingen van bestaande huurovereenkomsten werd getekend die elkeen een verhoging van de gemiddelde duurtijd met zich meebrachten. Daarenboven ondertekende Montea ongeveer 19.000m² aan nieuwe huurovereenkomsten die de bezettingsgraad verhoogde tot 96,45%.

➤ 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 Trangel in Aalst⁸.

⁵ Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIV van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

⁶ Het netto courant resultaat van EUR 1,79 per aandeel voor het jaar 2011 is een optelling van het netto courant resultaat per aandeel van EUR 1,05 per aandeel voor de eerste jaarhelft en EUR 0,74 per aandeel voor de tweede jaarhelft (in het jaar 2011 is Montea overgegaan tot een kapitaalverhoging waarbij het aantal aandelen verhoogde van 3.585.354 aandelen in de eerste jaarhelft naar 5.634.126 aandelen in de tweede jaarhelft).

⁷ Het dividend van EUR 1,84 per aandeel voor het jaar 2011 bestaat uit een dividend van EUR 0,97 per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2011 en EUR 0,87 per aandeel voor de tweede jaarhelft van 2011.

⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 21/01/2011 of www.montea.com.

Eenzijds 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.

Ondernemingen Jan De Nul NV zal de opslagplaats gebruiken voor de stockage van bouwmaterialen en scheepsonderdelen.

➤ **28 maart 2011 – Montea optimaliseert site voor huurder Parts Express in Mechelen-Noord**

Montea en Parts Express hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar) voor een unit van 6.726 m² op de site in Mechelen⁹. Deze huurovereenkomst kadert in de optimalisatie van de bestaande magazijnruimte ten behoeve van de huurder. Er zullen vijf extra laad- en loskades gebouwd worden tegen februari 2012, die zullen toelaten de site als efficiënt distributiecentrum te gebruiken. Hierdoor biedt dit gebouw een flexibeler gebruik aan, met een hogere vastgoedwaarde als gevolg.

➤ **28 maart 2011 – Montea verhuurt bijkomende ruimte van 5.507 m² aan CatLog in Bornem**

Montea en Caterpillar Logistic Services International NV hebben een overeenkomst getekend waarbij deze laatste de nog resterende vijf beschikbare units in Bornem supplementair zal huren⁶. Het betreft een magazijnruimte met een totale oppervlakte van 5.507 m² die minstens tot en met januari 2013 zal gehuurd worden. Caterpillar Logistic Service huurt vanaf heden de volledige site in Bornem (excl. de kantoren) met een totale oppervlakte van 13.246 m².

➤ **27 juni 2011 – Montea verhuurt 4.900 m² aan Schenker NV op de site in Mechelen Noord 100% bezetting**

Montea en Schenker NV hebben een huurovereenkomst ondertekend voor de laatst beschikbare opslagruimte op de site te Mechelen Noord, Zandvoortstraat¹⁰. In lijn met de strategie van Montea huisvest het gebouw zowel klanten die actief zijn in de logistieke sector als in de distributiesector. Het gebouw in Mechelen Noord maakt met een totale oppervlakte van 22.599 m² 12% uit van de vastgoedportefeuille van Montea in België. De site is gelegen op een toplocatie langs de E19 Brussel-Antwerpen en werd recentelijk gerenoveerd en uitgerust met zonnepanelen.

➤ **Verlenging huurovereenkomst voor een vaste periode van 9 jaar met de VDAB voor 5.561 m² op de site in Aalst**

Montea en de VDAB hebben een verlenging van de huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor 5.561 m² op de site Tragel in Aalst. Deze verlenging werd afgesloten aan huurvoorwaarden in lijn met de bestaande huurovereenkomst.

➤ **5 oktober 2011 – Montea optimaliseert haar sites voor bestaande huurders**

Montea en Vincent Logistics hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 8 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 4 jaar) voor een unit van 14.081 m² op de site in Herstal-Milmort (Luik). Eenzijds verlengt Vincent Logistics de bestaande huurovereenkomst voor 9.543 m² opslagruimte en anderzijds werd een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor 4.538 m² opslagruimte.

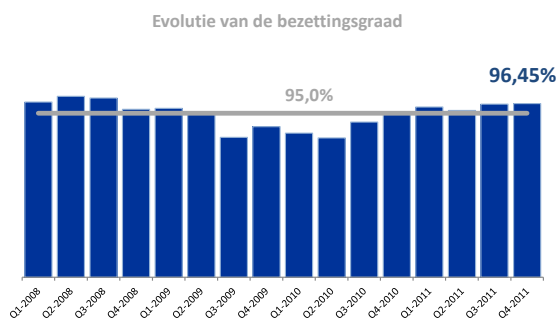
⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/03/2011 of www.montea.com.

¹⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 27/06/2011 of www.montea.com.

De verlenging en uitbreiding werden afgesloten aan een huuropbrengst in lijn met de bestaande huurovereenkomst. Het gebouw in Herstal-Milmort maakt met een oppervlakte van 28.340 m², 10% uit van de totale Belgische portefeuille van Montea. De site is gelegen in één van de belangrijkste logistieke groeipolen van België, langs de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Luik.

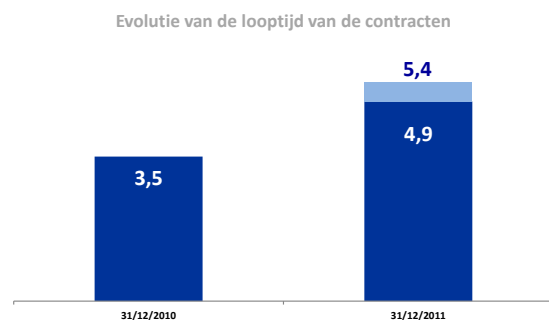
Montea en Movianto Belgium, gespecialiseerd in de logistiek en distributie van farmaceutische en gezondheidsproducten, hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 7 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 4 jaar) voor een unit van 4.830 m² op de site in Erembodegem (Aalst). In lijn met de andere units op voormelde site, zal Montea deze unit renoveren en uitrusten zodat aan de strenge eisen voor opslag en distributie van farmaceutische producten voldaan wordt. Hierdoor heeft Movianto Belgium een opslagruimte van in totaal 8.250m² die toelaat haar distributieactiviteiten volledig te centraliseren te Erembodegem. De site van Erembodegem (Aalst) bevindt zich op een uitstekende zichtlocatie langs de E40 tussen Brussel en Gent. De totale opslagruimte van 11.375 m² is voor 100% verhuurd.

➤ **Bezettingsgraad van >95% – Verbetering van de gemiddelde duurtijd van de contracten tot 5,4 jaar**



De bezettingsgraad bedraagt 96,45% op het einde van 2011.

Door het afsluiten en verlengen van bovenstaande nieuwe huurcontracten en de inkomsten van de zonnepanelen voor een vaste periode van 20 jaar, is de gemiddelde duurtijd van de contracten (tot hun eerste break) gestegen tot 5,4 jaar. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de zonnepanelen bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten 4,9 jaar (op 31/12/2010 was dit nog 3,5 jaar).



2.2.4. Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2011

➤ **16 mei 2011 – Aankoop van een “klasse A” logistiek platform van 20.489 m² in Marennes (Zuid-Lyon - Frankrijk) voor EUR 9,8 miljoen**

De site, met een grondoppervlakte van 4,3 hectare, is gelegen in de logistieke zone “La Donnière” langs de autoweg A46¹¹. Deze logistieke zone biedt distributiemogelijkheden over heel Frankrijk via de toegangswegen A7 en A43. De nabijheid van de luchthaven Lyon Saint-Exupéry is een strategisch voordeel. Het gebouw is volledig verhuurd aan de groep Norbert Dentressangle.

¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 16/05/2011 of www.montea.com.

De huurovereenkomst is opgesplitst in twee contracten. Enerzijds is er een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 15.375 m² voor een duur van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na het 3^{de} en het 6^{de} jaar). Deze huurovereenkomst genereert jaarlijks een huuropbrengst van EUR 645.750. Anderzijds is er een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 5.114 m² voor een duur van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na het 2^{de}, 3^{de} en 6^{de} jaar). Deze huurovereenkomst genereert een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 214.788. Het logistieke platform in Marennes wordt gebruikt voor de distributie van palletgoederen en gegroepeerde stockage.

➤ **Ontwikkeling van een built-to-suit distributiecentrum van 13.000 m² in Heppignies-Charleroi voor Coca-Cola**

Montea ontwikkelde een nieuw distributie-centrum van 13.000 m² voor Coca-Cola Enterprises Belgium in Heppignies-Charleroi, met een bruto huurrendement van 7,8%, op basis van een 12 jaar vast huurcontract. Het gebouw is het eerste logistieke platform in België dat voldoet aan de Franse duurzaamheidsnorm HQE. Deze investering genereert inkomsten vanaf oktober 2011.

2.2.5. Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2011

➤ **Desinvestering van semi-industrieel gebouw in Moorsel (Aalst)**

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea in november 2011 overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 20.000 m² in Moorsel (Aalst). De site werd verkocht voor een bedrag van EUR 2,8 miljoen verkocht aan Globalindus NV, een ontwikkelingsbedrijf in industrieel vastgoed. Het verkoopbedrag is gelijk aan de reële waarde van de site per 30/09/2011. De transactie werd begeleid door vastgoedmakelaar Turner & Dewaele.

2.2.6. De totale vervallen bankschuld in 2011 (EUR 70 miljoen) werd in oktober 2011 succesvol geherfinancierd

Voor een vastgoedbevak met een gemiddelde schuldgraad van 50%, is de jaarlijkse rentekost veruit de belangrijkste kostenpost. Derhalve is de beheersing ervan cruciaal. De financiering en de dekking van de schuld vormen dan ook een permanent aandachtspunt voor Montea.

Montea is er in geslaagd om over de afgelopen maanden de totale te vervallen bankschuld te herfinancieren en bereikte hierdoor volgende 3 doelstellingen:

1. Lagere jaarlijkse financiële kost

- Montea slaagde erin de gemiddelde jaarlijkse financiële kost te verlagen. Bovendien werd eind 2010 50% van de bestaande rente-indekkingen geherstructureerd aan de toen geldende lagere interestvoeten voor indekkingsperiodes van 5 t.e.m. 10 jaar. Op basis van deze indekkingen en de herfinanciering van de schuld daalt de financieringskost van Montea tot 4,11%¹².

¹² Deze financiële kost is de jaarlijkse runrate van de bankschuld, op basis van de gedane herfinanciering en de genomen indekkingen, rekening houdend met de korte termijn interestvoet op 31 december 2011.

2. Een betere spreiding van de vervaldata van de financiering

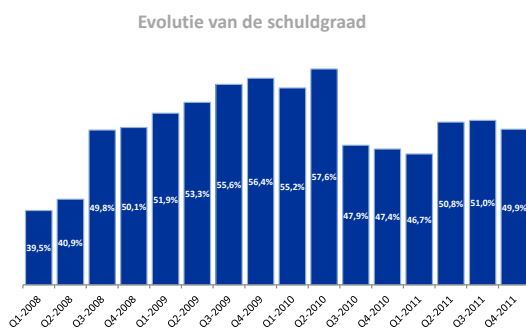
- ↪ De gemiddelde looptijd van de hernieuwde financieringen bedraagt 4,7 jaar. De vervaldata werden gespreid over 3, 4, 5 en 7 jaar.

3. Meer financiële instellingen die financiering verlenen

- ↪ De herfinanciering werd afgesloten en gespreid bij de 4 Belgische grootbanken, in het verleden was dit met slechts 3 grootbanken.

De verlaging van de financiële kost, in combinatie met de betere spreiding in de tijd en over het aantal financiële instellingen, verlaagt het risicoprofiel van Montea en zal een positieve impact hebben op het netto rendement.

Op 31/12/2011 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 49,90%.




De stijging van de geconsolideerde schuldgraad t.o.v. 31 /12/2010 (47,37%) heeft grotendeels te maken met de stijging van de opgenomen kredietlijnen ter financiering van huidige projecten en de dividend-uitbetaling.

2.2.7. Wijzigingen in de organisatie tijdens het jaar 2011

Peter Demuyck startte in januari 2011 als Chief Commercial Officer (CCO). Hiermee versterkt Montea haar commerciële slagkracht om de vastgoedportefeuille in België verder uit te breiden en te optimaliseren. De CCO focust zich op het ontwikkelen van investeringsopportuniteiten in België, de optimalisatie van de bestaande vastgoedportefeuille en het verder verbeteren van de bezettingsgraad.

2.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedbeleggingen per 31/12/2011

- Het totale vastgoedpatrimonium van bedraagt EUR 254,89 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 246,99 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,90 miljoen)

	Totaal 31/12/2011	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2010
		BE	FR	
Vastgoedportefeuille - Gebouwen				
Aantal sites	31	18	13	30
Oppervlakte opslag (m ²)	416.283 m ²	246.358 m ²	169.925 m ²	392.338 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	44.630 m ²	31.521 m ²	13.109 m ²	45.263 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	460.913 m ²	277.879 m ²	183.034 m ²	437.601 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	90.500 m ²	54.500 m ²	36.000 m ²	69.720 m ²
Reële waarde (EUR)	€ 246.987.000	€ 144.822.000	€ 102.165.000	€ 232.250.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 256.623.000	€ 148.799.000	€ 107.824.000	€ 241.527.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	€ 20.167.157	€ 11.397.581	€ 8.769.576	€ 18.353.525
Bruto rendement (%)	8,17%	7,87%	8,58%	7,90%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,50%	8,25%	8,85%	8,31%
Niet verhuurde delen (m ²)	15.985 m ²	8.015 m ²	7.970 m ²	21.306 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 830.075	€ 552.941	€ 277.134	€ 937.170
Bezettingsgraad (% van m ²)	96,45%	97,12%	95,65%	95,13%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,05%	95,37%	96,94%	95,14%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)				
Reële waarde (EUR)	€ 7.902.183	€ 7.902.183		

(1) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans.

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen-gebouwen met EUR +14,7 miljoen tot EUR 247,0 miljoen, voornamelijk door:**
 - de aankoop van een logistiek platform in Marennes (EUR +9,9 miljoen);
 - de oplevering van het eerste duurzaam built-to-suit gebouw voor Coca-Cola in Heppignies-Charleroi (EUR +9,2 miljoen);
 - de verkoop van het de site te Moorsel (EUR -2,7 miljoen);
 - de negatieve variatie in de de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR -1,7 miljoen.
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 460.913 m², verspreid over 18 sites in België en 13 sites in Frankrijk. De netto stijging (460.877 m² t.o.v. 437.601 m² per 31 december 2010) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van een 20.489 m² logistiek platform in Marennes (Zuid-Lyon) voor een investeringswaarde van EUR 9,8 miljoen en de bouw van het eerste duurzaam built-to-suit gebouw voor Coca-Cola in Heppignies-Charleroi (14.545 m²). Daarentegen werd de site van Moorsel verkocht (totale oppervlakte van 20.113 m²).
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 90.500 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.

- ✓ De **reële waarde van de vastgoedgeleggingen bij constante samenstelling** (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen en desinvesteringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens 2011 gedaald met EUR 1,7 miljoen.
 - De reële waarde van de vastgoedportefeuille in België is gedaald met EUR -2,1 miljoen. Deze negatieve variatie is voornamelijk het gevolg van:
 - de daling van de reële waarde van de site in Vorst door de herwaardering van het ontwikkelingspotentieel;
 - de leegstandscorrectie door het aflopen van het huurcontract op de site van Nijvel;
 - de aanpassing van het marktrendement op de site van Herentals;
 - de stijging van de reële waarde van de sites in Mechelen, Milmort en Aalst door het afsluiten van nieuwe huurcontracten op lange termijn.
 - De reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk is gestegen met EUR +0,4 miljoen. Deze positieve variatie is voornamelijk het gevolg van:
 - de stijging van de reële waarde van de site in Orléans door de aanpassing van het marktrendement;
 - de aanpassing van de markthuurwaarde van het pand te Savigny-le-Temple.
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,57% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,31% op 31/12/2010.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 20,2 miljoen, een stijging van +9,9% ten opzichte van 31/12/2010, voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van de vastgoedbeleggingen-gebouwen (Marennnes en Heppignies) en de stijging van de bezettingsgraad tot 96,45%.
- ✓ De **bezettingsgraad**¹³ bedraagt 96,45%. De leegstand bevindt zich op de site van Milmort-Luik (3.627 m²) in België en de helft van de site in Savigny-le-Temple (7.970 m²) in Frankrijk.
 - Begin 2012 heeft Montea een huurcontract afgesloten met Galler voor 9 jaar vast zodat de site in Milmort 100% bezet is. Voor meer informatie verwijzen wij graag naar de gebeurtenissen na jaareinde in dit persbericht.

¹³ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m². In deze berekening werd noch in de teller, noch in de noemer rekening gehouden met de projecten in ontwikkeling.

➤ **Maatschappelijk verantwoord ondernemen door de verdere implementatie van het “Blue Label” plan**

Montea is zich, als verantwoordelijke onderneming, bewust van de potentiële gevolgen van haar activiteiten voor het milieu in de ruime zin van het woord en onderschrijft hierbij de doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling.

In dit kader lanceerde Montea het “Blue Label” plan in 2010. In 2011 werkte Montea, samen met externe specialisten, dit “Blue Label” plan verder uit. Dit plan omvat de globale aanpak wat betreft de duurzaamheid, zowel voor de bestaande portefeuille als voor nieuwe investeringen.

Wereldwijd bestaan er verschillende normen op vlak van duurzaamheid voor de vastgoedsector. De meest gekende zijn: HQE (Franse norm), BREEAM (UK norm), LEED (U.S. norm). Montea heeft de belangrijkste normen opgenomen in haar “Blue Label” plan.

- ✓ Stijging van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen-zonnepanelen door de installatie van zonnepanelen op 4 sites in Vlaanderen en op 1 site in Wallonië voor een totale investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen.
 - ↳ Montea kiest voor zonne-energie met de installatie van zonnepanelen op 4 sites (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals en Grimbergen) voor een totale investeringswaarde van EUR 6,1 miljoen. Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele geschatte jaarlijkse netto-inkomst van ongeveer EUR 0,7 miljoen en komt vooral uit de opbrengst van de groene stroomcertificaten met een vaste looptijd van 20 jaar.
 - ↳ In het kader van het HQE-certificaat is Montea, samen met Coca-Cola, overgegaan tot de installatie van zonnepanelen op de site te Heppignies.
- ✓ Installatie van een monitoring systeem op 4 sites in België waardoor het verbruik van de nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit) nauwkeuring kan opgevolgd worden. Dit laat Montea enerzijds toe om haar performantie te meten t.o.v. de markt en anderzijds te rapporteren t.o.v. haar huurders.
- ✓ Implementatie myMCS software waardoor Montea op een gestructureerde, efficiënte en transparante manier kan communiceren met haar klanten op dagelijkse basis.



2.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2011

2.4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2011

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
COURANT RESULTAAT		
NETTO HUURRESULTAAT	19.275	17.041
VASTGOEDRESULTAAT	19.069	16.523
% t.o.v netto huurresultaat	98,9%	97,0%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-992	-833
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.078	15.690
Algemene kosten van de vennootschap	-2.620	-2.399
Andere operationele opbrengsten en kosten	248	-73
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.706	13.218
% t.o.v netto huurresultaat	81,48%	77,6%
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.424	-5.280
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	10.282	7.938
Belastingen	-38	0
NETTO COURANT RESULTAAT	10.244	7.938
<i>per aandeel</i>	<i>1,82</i>	<i>1,79</i>
NIET COURANT RESULTAAT		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	548
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.420	-1.906
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-4.420	-1.358
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.918	1.643
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-4.918	1.643
NETTO RESULTAAT	907	8.224
<i>per aandeel</i>	<i>0,16</i>	<i>1,41</i>

2.4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening voor het boekjaar 2011

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 19,3 miljoen (+13,1%) – Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille (+18,2%)**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 19.275.088, een stijging van +13,1% ten opzichte van dezelfde periode in 2010 (EUR 17.041.245). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de stijging van de bezettingsgraad en de gedane investeringen tijdens de 2^{de} jaarhelft van 2010.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van EUR 13.218.027 vorig jaar tot EUR 15.705.964 op 31/12/2011. Deze grotere stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille is voornamelijk het gevolg van:

- de verhoging van de bezettingsgraad van 95,13% naar 96,45%;
- de inkomsten van de zonnepanelen. De totale inkomsten van de zonnepanelen per 31 december 2011 bedraagt EUR 421K;
- een eenmalige inkomst van EUR 123K als gevolg van de verandering van het verhoudingsgetal (aftrekbare BTW t.o.v. niet aftrekbare BTW).

De **exploitatie- of operationele marge**¹⁴ bedraagt 81,48% voor het volledige jaar 2011 t.o.v. 77,56% tijdens dezelfde periode vorig jaar. De gedane investeringen in de structuur van Montea tijdens het jaar 2010 (versterking van het team in België en de opzet van de operationele structuur in Frankrijk) beginnen nu hun vruchten af te werpen. Zodoende behaalde Montea haar vooropgestelde operationele marge van >80% op het einde van dit jaar en is goed op weg om op middelenlange termijn 85% te behalen.

- **Financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -5,4 miljoen, een geringe stijging van +2,72% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de lagere financiële kost**

Het **financieel resultaat** per 31/12/2011 bedraagt EUR -5.423.503, een geringe stijging van +2,72% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (EUR -5.279.707). De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR +6,05 miljoen (zie ook de verhoging van de schuldratio van 47,37% naar 49,90%). Daarentegen daalde de gemiddelde financiële kost tijdens het jaar met 10 basispunten van 4,45% naar 4,35%¹⁵. Als gevolg steeg de financiële kost maar met EUR +143.795.

De daling van de financiële last is enerzijds het gevolg van:

- de daling van het indekkingspercentage van de bankschuld door contracten voor rentevoetindekking waardoor Montea kon genieten van de lagere variabele interestvoeten op het overige gedeelte (dat niet onderhevig is aan de rentevoetindekking);
- EUR 30 miljoen nieuwe indekkingen die Montea heeft genomen tijdens 2011 met een lagere financiële kost, die uitwerking hadden in het 4^{de} trimester van 2011.

↳ Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek. Op 31/12/2011 dekken de contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 86,26% van de bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige kredietlijnen (EUR 122,5 miljoen).

¹⁴ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

¹⁵ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de schuldenlast voor 2011.

↳ Zoals reeds eerder aangegeven heeft Montea 50 miljoen of ongeveer 50% van haar bestaande indekkingen geherfinancierd tijdens het jaar 2011. EUR 30 miljoen is reeds ingegaan tijdens het jaar 2011. De overige EUR 20 miljoen zullen ingaan in mei 2012 waardoor de financiële kost van de bankschulden verder zal dalen naar 4,11%¹⁶.

✓ **Het negatieve resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -4,4 miljoen**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR -4,4 miljoen op 31/12/2011. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- a. enerzijds een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR -4,6 miljoen, in hoofdzaak bepaald door:
 - de negatieve variatie in de reële waarde van de site in Vorst voor een bedrag van EUR -2,4 miljoen, als gevolg van een herwaardering van het ontwikkelingspotentieel op deze site en de nakende leegstand van de diepvriesgebouwen eind maart 2012;
 - de negatieve variatie in de reële waarde van de site in Nijvel door het aflopen van het huurcontract (EUR -0,7 miljoen);
 - de negatieve variatie in de reële waarde van de site in Herentals door de aanpassing van het marktrendement op de site van Herentals (EUR -0,7 miljoen);
 - de positieve variatie in de reële waarde (EUR +2,0 miljoen) van de sites in Mechelen, Milmort en Aalst door het afsluiten van nieuwe huurcontracten op lange termijn;
 - de impact van de gedane investeringen (EUR 2,5 miljoen), vooral op de sites van Mechelen, Milmort. Deze gedane investeringen voor Milmort en Mechelen kaderen in het lange termijn perspectief en waren volledig verantwoord door het afsluiten van lange termijn huurcontracten op deze sites.
- b. anderzijds een positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR +0,2 miljoen als gevolg van:
 - de positieve variatie in de reële waarde van de site in Orléans door de aanpassing van het marktrendement naar 8,0% (de site van Orléans werd in het jaar 2010 aangekocht met een aanvangsrendement van 8,5% - impact van EUR +0,8 miljoen);
 - de aanpassing van de markthuurwaarde van het pand te Savigny-le-Temple (EUR +0,2 miljoen);
 - de impact van de gedane investeringen (EUR 0,1 miljoen), op de site van Savigny-Le-Temple. Deze investering kadert in het lange termijn perspectief en zijn bedoeld om de nog leegstaande oppervlakte zo snel mogelijk te verhuren.

Inzake de waardering van de zonnepanelen worden de meerwaarden in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt.

¹⁶ Zie voetnoot 13.

- ✓ **Het negatieve resultaat op indekkingsinstrumenten bedraagt EUR -4,9 miljoen door de daling van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar.**

Het **resultaat op de rentedekkingsinstrumenten** bedraagt EUR -4,9 miljoen op 31/12/2011. Dit negatief resultaat is te wijten aan de verdere daling van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar 2011.

↳ Ter informatie: de rente voor een IRS-instrument op 5 jaar bedroeg 2,31% op 31/12/2010 en is verder gedaald tot 1,57% op het einde van 2011.

- **Netto resultaat bedraagt EUR +0,9 miljoen en werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de waardering van de rentedekkingsinstrumenten (EUR -4,9 miljoen) en de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR -4,4 miljoen)**


Het **netto resultaat** op 31/12/2011 bedraagt EUR +0,91 miljoen (EUR 0,16 per aandeel) ten opzichte van EUR +8,22 miljoen voor dezelfde periode in 2010. Het resultaat van dit jaar werd sterk beïnvloed door de negatieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR -4,42 miljoen) en de negatieve evolutie van de waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR -4,92 miljoen). Deze laatste negatieve variaties zijn geen kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.

- **Netto courant resultaat van EUR 1,82 per aandeel – Het uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR 1,87**

Het **netto courant resultaat** op 31/12/2011 bedraagt EUR +10,24 miljoen, wat een verhoging is van +29,0% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR +10,52 miljoen.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea eenzelfde dividend als vorig jaar voorstellen aan de algemene vergadering, zijnde EUR 1,84 per aandeel.

2.4.3. Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2011

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2011 Conso	31/12/2010 Conso
VASTE ACTIVA	253.630.935	236.465.744
VLOTTENDE ACTIVA	15.850.598	22.401.920
TOTAAL ACTIVA	269.481.533	258.867.664
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	118.200.632	124.106.557
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	118.096.333	124.005.824
Minderheidsbelangen	104.299	100.733
VERPLICHTINGEN	151.280.901	134.761.108
Langlopende verplichtingen	116.055.455	69.539.252
Kortlopende verplichtingen	35.225.446	65.221.856
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	269.481.533	258.867.664

2.4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2011

- Op 31/12/2011 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 269,5 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (91% van het totaal) en de zonnepanelen (3,0% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (6,0% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen en de activa bestemd voor verkoop.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 118,2 miljoen en een totale schuld van EUR 151,3 miljoen.

De totale schuld van EUR 151,3 miljoen bestaat voor 86,5% uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 122,5 miljoen;
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 8,3 miljoen.

↪ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 125 miljoen, waarvan EUR 122,5 miljoen is opgenomen. Tijdens het jaar 2011 werd 61% (EUR 70 miljoen) van de toen bestaande schuld (EUR 115 miljoen) geherfinancierd bij Belgische financiële instellingen. Daarenboven werd, ter financiering van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2011, een additionele kredietlijn van EUR 10 miljoen afgesloten.

Tijdens het jaar 2012 en 2013 vervalt respectievelijk EUR 25 miljoen en EUR 20 miljoen aan kredietlijnen.

↪ Montea heeft nog een totaal van EUR 8,3 miljoen aan leasingschulden:

	<u>Bedrag</u>	<u>Einddatum</u>
○ Roissy:	EUR 0,6 miljoen	2014
○ Sain-Cyr-en-Val:	EUR 4,5 miljoen	2016
○ Milmort:	EUR 3,2 miljoen	2017

- De **schuldgraad**¹⁷ van Montea bedraagt 49,90%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2010 (47,37%) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van Marennes in Frankrijk, de financiering van het “built-to-suit” project Coca-Cola te Heppingies, de financiering van de zonnepanelen.
- ↪ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.
- De **netto activa waarde** per 31/12/2011 bedraagt EUR 20,96 per aandeel maar wordt ook sterk gepenaliseerd door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 22,97 per aandeel.

¹⁷ Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	31/12/2011	31/12/2010
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	118.096	124.006
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126
Netto activa per aandeel (reële waarde)	20,96	22,01
Netto activa per aandeel (reële waarde, excl. IAS 39)	22,97	23,14


2.4.5. Waarderingsregels

- In de loop van 2011 zijn de waarderingsregels van de vastgoedbevak niet gewijzigd.
- Per 31/12/2011 werden de zonnepanelen gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De meerwaarde bij de opstart van een nieuwe site wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt.

2.5. Beursprestatie van het aandeel Montea

 BEURS PERFORMANTIE	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Beursskoers (€)					
Bij afsluiting	24,52	23,49	24,89	27,00	31,99
Hoogste	26,00	26,89	30,99	35,25	37,00
Laagste	22,65	19,80	21,81	23,00	30,21
Gemiddelde	24,60	23,83	24,69	30,84	33,82
Netto Activa / Aandeel (€)					
Incl. IAS 39	20,96	22,01	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39	22,97	23,14	25,77	30,26	30,80
Premie / (Discount) (%)	6,7%	1,5%	-3,4%	-10,8%	3,9%
Dividendrendement (%)	7,5%	7,7%	8,5%	6,8%	7,4%
Dividend (€)					
Bruto	1,84	1,84	2,09	2,09	2,49
Netto	1,45	1,56	1,78	1,78	2,12
Volume (in aantal effecten)					
Gemiddeld dagvolume	1.378	1.740	1.033	1.061	1.333
Periodevolume	354.053	450.701	264.394	271.641	341.241
Aantal aandelen	5.634.126	5.634.126	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Beurskapitalisatie ('000 euros)					
Beurskapitalisatie bij afsluiting	138.149	132.346	89.239	96.805	91.351
Free Float	35,2%	31,3%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratio's (%)					
"Velocity"	6,3%	9,8%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	17,9%	31,7%	24,5%	25,1%	32,0%

Dividendrendement (%):

Bruto Return (%):

"Velocity":

Free Float "Velocity":

Brutodividend gedeeld door het gemiddelde beurskoers.

Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividenden) gedeeld door de gemiddelde beurskoers.

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen van de Free Float.

Op grond van de slotkoers op 31/12/2011 (EUR 24,52) noteerde het aandeel Montea 6,7% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

Het jaar 2011 werd algemeen gekenmerkt door de economische en financiële crisis. Rekening houdend met de slotkoers op 31/12/2011 is het aandeel van Montea in dit moeilijke jaar jaar 2011 met 4,4% gestegen (3,2% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2011 en 2010). Dit staat in schril contrast met de BEL20 index die tijdens het jaar met 20,8% daalde.

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend uit te keren van EUR 1,84 per aandeel. Dit komt overeen met een brutodividend van 7,5%.

2.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

➤ 6 februari 2012 – Nieuwe huurder en bezettingsgraad van 100% voor de site Milmort (Luik)

Montea en Galler Chocolatiers NV hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor de huur van 5.219 m² opslagruimte en 959 m² kantoorruimte. Na Vincent Logistics en S.M.I.W. is Galler Chocolatiers de derde huurder voor de het gebouwencomplex. De site is met deze transactie volledig verhuurd.

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.

Galler Chocolatiers NV verkoopt zijn producten over meer dan 2.000 verkooppunten in België, Frankrijk, Japan, Dubai en in de rest van de wereld.

➤ 18 januari 2012 – Desinvestering van semi-industrieel gebouw in Aartselaar

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 7.015 m² in Aartselaar. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van EUR 2,67 miljoen en is in lijn met de reële waarde van de site per 30/09/2011.

2.7. Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding

➤ **Overeenkomst ter inbreng van bepaalde gebouwen naar aanleiding van de beursgang**

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. De datum voor uitspraak van het arrest staat vastgesteld op 12 maart 2012.

Montea heeft in de cijfers daarbij geen provisie opgenomen

➤ **Verkoop van het gebouw te Grobbendonk**

Montea verkocht een onroerend goed aan Verstraete Warehouses BVBA op 1 juni 2010 voor EUR 4,2 miljoen. Volgens Verstraete Warehouses zou er sprake zijn van verborgen gebreken en incidenteel bedrog bij de verkoop.

Verstraete Warehouses BVBA vordert een bedrag van EUR 1,4 vermeerderd met de gerechtelijke intresten vanaf de dagvaarding van 13/12/2011, een rechtsplegingsvergoeding van EUR 16.500 en de veroordeling tot de kosten, rolrecht en EUR 263,45 dagvaardingskosten. Er is een conclusiekalender opgelegd, de zitting is voorzien op 30 oktober 2012.

Montea heeft in de cijfers daarbij geen provisie opgenomen

2.8. Transacties tussen verbonden partijen

In 2011 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

2.9. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten

2.9.1. Voornaamste risico's en onzekerheden

Het management, alsook de raad van bestuur van Montea volgen de risico's, waarmee Montea wordt geconfronteerd, constant op. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat, indien nodig, wordt aangepast¹⁸. Dit verslag bevat een niet exhaustieve lijst van risico's. Er kunnen dus andere op heden onbekende en/of onwaarschijnlijke risico's bestaan die eventueel een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit en de financiële situatie van Montea.

¹⁸ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het jaarverslag. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

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

➤ **Risico qua verhuringen**

Gezien de aard van de gebouwen, die voornamelijk verhuurd zijn aan internationale en nationale bedrijven, is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar van 2012 fundamenteel kunnen beïnvloeden.

➤ **Risico verbonden aan de veroudering van de gebouwen**

Montea onderhoudt en renoveert haar gebouwen op regelmatige basis zodat ze aantrekkelijk blijven voor huurders. De huidige evolutie naar meer duurzaamheid en energiebesparing in zowel de constructie als het gebruik van de gebouwen, kan extra investeringskosten met zich meebrengen.

➤ **Risico verbonden met de waarde van de vastgoedportefeuille**

Gezien de aanhoudende moeilijke economische context en het feit dat de waarde-evolutie van de gebouwen in belangrijke mate afhankelijk is van de verhuursituatie (bezettingsgraad, huurinkomsten, etc...) blijft er een bepaalde mate van onzekerheid over de verdere waarde-evolutie van de gebouwen.

Desalniettemin onderwerpt Montea momenteel ieder gebouw aan een detailanalyse (Life-Cycle-Analysis) waarbij de duurzame waardegroei centraal staat. Blijkt uit deze analyse dat er geen langetermijnwaarde kan gecreëerd worden, dan zullen deze panden op de desinvesteringslijst komen.

Het vastgoedpatrimonium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat EUR 2,5 miljoen op het netto resultaat en van EUR 0,4 op de intrinsieke waarde per aandeel. Ze zou eveneens een impact van circa 0,4% op de schuldgraad hebben.

➤ **Solvabiliteitsrisico van de huurders**

Montea is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Er bestaan binnen Montea op het vlak van de debiteurenrisico's duidelijke en efficiënte interne controlemechanismen om dit risico te beperken.

Alle huurgelden worden op voorhand betaald en aan alle huurders wordt een bankwaarborg gevraagd van minstens 3 maanden.

➤ **Liquiditeits- en financieringsrisico**

Een diversificatie van de financieringsbronnen, stabiele bankrelaties en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldatum van de kredieten bevorderen gepaste financiële condities. Montea is eveneens beperkt in het aangaan van externe financieringsbronnen door de maximum schuldgraad die de regelgeving op vastgoedbevakking toestaat en de loan-to-value covenanten die ze aangegaan is met haar banken in de kredietdocumentatie. Op 31 december 2011 bedraagt de schuldgraad 49,90%, berekend volgens het vastgoedbevakkingregime en is ruim onder de vastgelegde maximumratio van 65%.

De maximale schuldgraad die werd overeengekomen met de banken, bedraagt 60%. Montea heeft een financieel plan op middellange termijn dat elk jaar en gedurende het jaar ter gelegenheid van elke significante vastgoedacquisitie of verkoop, bijgewerkt wordt.

Dit plan beoogt meer bepaald de bepaling van een passend niveau van de reglementaire geconsolideerde schuldgraad van Montea.

Door de kapitaalverhoging van vorig jaar heeft Montea nog een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 30 miljoen om tot een schuldgraad van 55% te komen.

➤ **Renterisico**

Montea sluit al haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Om de financiële kosten in te dekken tegen rentestijgingen, werden er afgeleide instrumenten afgesloten. Deze instrumenten omvatten meer bepaald Interest Rate Swaps.

Op basis van de bestaande indekkingsinstrumenten en een constant niveau van schuld zou een stijging of daling van de interestvoeten met 100bps een wijziging van de financieringskost op jaarbasis van EUR 0,5 miljoen met zich meebrengen. Montea monitort constant de evolutie van de interestvoeten om zodoende de financiële kost te doen dalen.

De afgeleide instrumenten op interesten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde aan het einde van elk kwartaal. Toekomstige renteschommelingen hebben dus een impact op de netto actief waarde en ook op het resultaat van de periode.

2.9.2. Vooruitzichten

➤ **Economische conjunctuur**

De activiteiten van Montea worden deels beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei kan onrechtstreeks een invloed hebben op de bezettingsgraad en op de huurinkomsten. Tevens kan dit ook het risico vergroten dat bepaalde huurders hun verplichtingen niet nakomen.

Dit risico wordt bij Montea deels verholpen door de diversificatie van de inkomsten (e.g. zonnepanelen), de geografische diversificatie (België en Frankrijk), het aangaan van huurcontracten voor een langere looptijd met kwalitatief hoogstaande klanten uit verschillende sectoren.

➤ **Specifieke vooruitzichten voor Montea**

• **Bezettingsgraad**

Op 31/12/2011 bedraagt de bezettingsgraad 96,45%.

Na jaareinde hebben de volgende zaken een impact op de bezettingsgraad:

- verhuur van 6.179 m² aan Galler Chocolatiers, 100% verhuring van de site van Milmort;
- 4.805 m² leegstand op de site van Mechelen door het einde van het contract met Schenker;
- 14.034 m² leegstand op de site van Nijvel door het einde van het contract met DHL;
- verkoop van de site te Aartselaar (7.045 m²).

Daarnaast komt het contract met Salvesen (deel van de site te Vorst) in maart 2012 ten einde. Deze site zal herontwikkeld worden (en zodoende geen impact hebben op de bezettingsgraad). Tijdens het jaar 2012 verwacht Montea momenteel geen additionele leegstand op haar sites. Montea streeft ernaar om de 95% bezettingsgraad op jaareinde te bereiken.

• **Netto courant resultaat**

Montea behaalde in het jaar 2011 een netto courant resultaat van EUR 1,82 per aandeel.

Op basis van deze resultaten, rekening houdend met de full year impact van de gedane investeringen in 2011 en een inschatting van de herverhuring van de leegstaand verwacht Montea minimaal het netto courant resultaat van vorig jaar te evenaren.

- Investeringscapaciteit van EUR 30 miljoen bij 55% schuldgraad

Rekening houdend met een schuldgraad van 55% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van EUR 30 miljoen. Deze investeringscapaciteit zal ongeveer een jaarlijkse netto-opbrengst genereren van EUR 0,20 per aandeel. Met deze additionele opbrengst per aandeel verwacht Montea de kaap van EUR 2,00 per aandeel te behalen.

Daarenboven heeft Montea de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline. Voor deze verdere financiering van deze projecten is Montea bezig met het bekijken van de diverse financieringsopportunities.

3. 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.

4. Verklaring conform art. 13 van het KB van 14 november 2007

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

- de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van de uitgevende instelling en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van de uitgevende instelling en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar halfjaarrekening zijn opgenomen en de verwachte gang van zaken, waarbij, voor zover gewichtige belangen zich hiertegen niet verzetten, in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de investeringen, en de omstandigheden waarvan de ontwikkeling van de omzet en van de rentabiliteit afhankelijk is.

5. Financiële kalender

- 16/02/2012 Jaarresultaten per 31/12/2011
- 14/05/2012 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 16/05/2012 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2012
- 23/08/2012 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2012
- 08/11/2012 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2012

De informatie voor de aandeelhouders en de financiële kalender zijn ook beschikbaar op onze website www.montea.com.

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 is een referentiespeler 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 31/12/2011 had de onderneming 460.877 m² op 31 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).


PERSCONTACT

Jo De Wolf
+32 53 82 62 62
jo.dewolf@montea.com


VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

BIJLAGE 1 – Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening per 31/12/2011

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)		31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
I.	Huurinkomsten	19.371.907	17.097.331
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-96.819	-56.086
	NETTO HUURRESULTAAT	19.275.088	17.041.245
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.255.710	2.518.617
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-4.068.616	-3.596.359
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	607.207	559.686
	VASTGOEDRESULTAAT	19.069.389	16.523.189
	TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-991.741	-832.896
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.077.649	15.690.293
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.619.649	-2.399.061
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	247.964	-73.205
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.705.964	13.218.027
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-120	548.360
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.419.896	-1.906.364
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	11.285.948	11.860.022
XX.	Financiële opbrengsten	83.568	16.516
XXI.	Netto interestkosten	-5.477.545	-5.279.680
XXII.	Andere financiële kosten	-29.525	-16.543
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.917.544	1.643.148
	FINANCIEEL RESULTAAT	-10.341.047	-3.636.559
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	944.902	8.223.463
XXV.	Vennootschapsbelasting	-38.150	81
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-38.150	81
	NETTO RESULTAAT	906.751	8.223.544
	NETTO COURANT RESULTAAT	10.244.311	7.938.401
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	4.609.740
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,16	1,41
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	1,82	1,79


BIJLAGE 2 – Geconsolideerd overzicht van de balans per 31/12/2011

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2011 Conso	31/12/2010 Conso
I.	VASTE ACTIVA	253.630.935	236.465.744
A.	Goodwill	0	0
B.	Immateriële vaste activa	52.345	83.237
C.	Vastgoedbeleggingen	245.131.030	233.452.374
D.	Andere materiële vaste activa	8.086.620	995.144
E.	Financiële vaste activa	0	1.359.080
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	360.939	575.910
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	15.850.598	22.401.920
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.541.000	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0
D.	Handelsvorderingen	6.268.571	6.214.589
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	988.736	1.408.938
F.	Kas en kasequivalenten	4.948.465	14.119.105
G.	Overlopende rekeningen	1.103.826	659.288
	TOTAAL ACTIVA	269.481.533	258.867.664
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	118.200.632	124.106.557
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	118.096.333	124.005.824
A.	Kapitaal	107.328.535	107.328.535
B.	Uitgiftepremies	542.880	542.880
C.	Reserves	9.321.733	7.923.201
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	903.186	8.211.209
II.	Minderheidsbelangen	104.299	100.733
	VERPLICHTINGEN	151.280.901	134.761.108
I.	Langlopende verplichtingen	116.055.455	69.539.252
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	104.319.984	61.424.458
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	11.304.027	7.745.563
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	431.444	369.231
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	35.225.446	65.221.856
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	26.781.893	56.780.572
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.735.244	3.263.525
E.	Andere kortlopende verplichtingen	193.822	785.191
F.	Overlopende rekeningen	5.514.488	4.392.568
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	269.481.533	258.867.664


BIJLAGE 3 – Geconsolideerd overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen (EUR '000')

MONTEA 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 31/12/2010	107.329	543	16.461	8.211	0	-8.537	101	124.108
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	2.547	7	0	-876	-7	1.671
Kapitaalsverhoging								0
Kapitaalsvermindering								0
Indekking financiële kasstroom								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			876			-876		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)			1.671					1.671
Minderheidsbelang				7			-7	0
Subtotaal	107.329	543	19.008	8.218	0	-9.413	94	125.779
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen								
Dividenden			-8.379					-8.379
Overgedragen resultaat			8.211	-8.211				0
Resultaat van het boekjaar				4.860				4.860
OP 30/06/2011	107.329	543	18.840	4.866	0	-9.413	94	122.260
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	-180	-10	0	75	10	-105
Kapitaalsverhoging								0
Kapitaalsvermindering								0
Indekking financiële kasstroom								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-75			75		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)			-105					-105
Minderheidsbelang				-10			10	0
Subtotaal	107.329	543	18.660	4.856	0	-9.338	104	122.154
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen								
Dividenden			0					0
Overgedragen resultaat			0	0				0
Resultaat van het boekjaar				-3.953				-3.953
OP 31/12/2011	107.329	543	18.660	903	0	-9.338	104	118.201


BIJLAGE 4 – Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR)	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Netto resultaat	906.751	8.223.544
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.099.000	-1.394.000
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	1.565.744	
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Globaal resultaat	1.373.495	6.829.544
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.369.929	6.817.209
Minderheidsbelangen	3.566	12.336

BIJLAGE 5 – Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht (EURO '000')

 GECONSOLIDEERDE CASH FLOW ('000 EUR)	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	14.119	4.077
Netto resultaat	907	8.224
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	9.611	5.197
Afschrijvingen en waardeverminderingen	274	222
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	177	166
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	136	73
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-39	-17
Andere niet-kas elementen	9.337	4.976
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.420	1.906
IAS 39 impact	4.918	-1.643
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	10.518	13.421
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	42	699
Bewegingen in activa posten	40	-3.256
Handelsvorderingen	215	-3.159
Terug te vorderen belastingen en andere kortlopende activa	-151	-273
Andere vaste activa op lange termijn	420	191
Andere kortlopende activa	-445	0
Bewegingen in passiva posten	2	3.954
Handelsschulden	-790	778
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	261	587
Andere kortlopende passiva	-591	0
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.122	2.590
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	24.679	18.197
Investeringsactiviteiten	-24.312	-29.457
Acquisitie van immateriële vaste activa	0	-7
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-27.087	-37.595
Andere materiële activa	-21	-152
Verkoop vastgoedbeleggingen	2.796	8.297
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-24.312	-29.457
VRIJE CASHFLOW (A+B)	368	-11.260
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	12.960	-6.034
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	12.897	-789
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	63	0
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	16
Betaalde interesten	0	-5.369
Ontvangen interesten	0	108
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	-8.379	31.414
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	0	38.907
Uitgekeerde dividenden	-8.379	-7.493
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	4.581	25.380
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	4.948	14.119

BIJLAGE 6 – Verslag van de vastgoedportefeuille per 31/12/2011

	Kantoren	Opslag (*)	Totaal	Contractuele huurgelden	Leegstand (% van totale m ²)
België					
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.098	17.833	19.931	620.097	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	540	17.740	18.280	1.012.293	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1.397	4.591	5.988	248.064	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.355	7.045	240.330	4,33%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.003	1.446	2.449	206.582	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.437	13.163	14.600	410.000	7,87%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	964.797	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	241.020	0,00%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	111.161	57,94%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	482	747	1.229	222.698	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	363.770	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.642	12.954	14.596	737.108	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.385	12.649	14.034	712.093	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.334	11.907	13.241	742.934	0,00%
EREMBODGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.074	13.267	17.341	895.461	3,45%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	22.190	22.958	605.072	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.819	5.597	326.322	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	338.133	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	218.162	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	9.974	11.512	527.240	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.225	27.112	28.337	929.244	12,80%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	757	13.788	14.545	725.000	0,00%
Totaal België	31.521	246.358	277.879	11.397.581	2,88%
Frankrijk					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	385.242	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	341.982	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.588	11.270	517.498	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	334.653	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	220.649	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.108	2.713	3.821	349.649	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	677.953	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	382	1.665	2.047	216.420	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	635.550	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	456.882	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	15.120	16.026	674.470	0,00%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1.655	73.797	75.452	3.090.000	0,00%
MARENNES, LA DONNIERE	524	19.965	20.489	868.628	0,00%
Totaal Frankrijk	13.109	169.925	183.034	8.769.576	4,35%
Totaal	44.630	416.283	460.913	20.167.157	3,47%

BIJLAGE 7 – Verslag van de vastgoedportefeuille per 31/12/2011

VERSLAG 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 31/12/2010 overgegaan van EUR 232.250.000 naar EUR 246.987.000 op 31/12/2011. Deze Fair Value van EUR 246.987.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 256.623.000 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,86%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden ± 417.120 m² opslagruimte en ± 43.757 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 460.877 m². Het is gelegen op 31 sites, waarvan 13 in Frankrijk. Dit is één site meer dan eind 2010 tengevolge van de verkoop van 1 pand in België (Moorssel) en de aankoop van één site in Frankrijk (Marennes) en de oplevering van het "built-to-suit project van Coca-Cola. 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 Marennes en de oplevering van Coca-Cola.</p> <p>Behalve de 13 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 drie gebouwen in Wallonië met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de 13 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en zes andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu en Saint-Priest, Cambrai, Feuquières en Orléans/Saint-Cyr-en-Val).</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 jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 20.167.157 per jaar op 31/12/2011. De lopende huurcontracten liggen 6,9% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurlaai, die EUR 18.872.720 per jaar bedraagt.</p> <p>De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p>
	<p>De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 96,45 %.</p>

BIJLAGE 8 – Verslag van de commissaris

De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Mevr. Christel Weymeersch, bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, zouden moeten doorgevoerd worden.