

COMMUNIQUE DE PRESSE – INFORMATION REGLEMENTEE

EMBARGO 26/08/08 8:30 AM

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
DU GERANT STATUTAIRE POUR LA PERIODE
DU 01/01/08 AU 30/06/08**

Croissance de 59% de la juste valeur du portefeuille immobilier à EUR 184 millions contre EUR 116 millions au 30 juin 2007

Le résultat net courant¹ (hors IAS 39 – réévaluation du portefeuille immobilier et des instruments de couverture) s'élève à EUR 3.954.642 et progresse de 27%

L'actif net par action en juste valeur progresse de 2,74% à EUR 31,9 par rapport au 31 décembre 2007 (EUR 31,1)

Confirmation de l'augmentation de 5% du dividende prévisionnel pour 2008 à EUR 2,09 brut par action

Taux d'occupation² de 97,1%

Nouveaux investissements prévus pour plus de 30 millions d'euros avant la fin de l'année – objectif de 200 millions d'euros pour la juste valeur du portefeuille à fin 2008 devrait être significativement dépassé

Alost, le 26 août 2008 – MONTEA³ (NYSE Euronext/MONT/MONTP) communique aujourd'hui son rapport semestriel et ses résultats pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008.

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

Durant le premier semestre 2008, Montea a poursuivi sa stratégie **sectorielle axée sur l'immobilier logistique et industriel**. Celle-ci vise la création de valeur pour ses actionnaires et pour ses clients locataires. Ce secteur est en pleine expansion et connaît un succès croissant en raison de rendements plus élevés que dans les autres classes d'actifs immobiliers. La poursuite de la stratégie de Montea s'articule autour des lignes de force suivantes :

- (i) **Spécialisation dans l'immobilier logistique et semi-industriel sur deux marchés géographiques** (Belgique et France) qui présentent les meilleurs indices de compétitivité et de croissance dans ce secteur.
- (ii) **Croissance du portefeuille et investissements dans des immeubles polyvalents, qualitatifs et diversifiés** (diversification géographique, diversification de la clientèle,

¹ Résultat net courant ou résultat opérationnel = résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier. Résultat net courant hors réévaluation IAS 39 = résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier et hors réévaluation IAS 39 plus résultat financier moins les impôts.

² Exprimé en pourcentage de la valeur locative estimée.

³ Montea est une SICAF immobilière cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers cotée) sur NYSE Euronext Paris (MONTP).

répartition du portefeuille entre plateformes logistiques et bâtiments d'activités ou semi-industriels de tailles plus réduites).

- (iii) **Préservation de la valeur du portefeuille** par le biais d'investissements réalisés à proximité d'importants bassins de consommation ou à proximité de pôles de développement comme les aéroports, les ports ou gares ferroviaires.
- (iv) **Croissance du dividende** sur base de résultats opérationnels solides et réguliers.
- (v) **Gestion active et dynamique du portefeuille immobilier** de manière à répondre au mieux aux attentes des locataires, aux tendances du marché et aux objectifs fixés en matière de diversification du portefeuille.
- (vi) **Création de valeur pour les clients-locataires** par le biais de solutions immobilières flexibles proposées au sein d'un portefeuille immobilier polyvalent et qualitatif par une équipe engagée, créative et proche de ses clients.

Importante activité d'investissements durant le premier semestre 2008

Durant le premier semestre 2008, Montea a connu une activité d'investissements importante et a réalisé les opérations immobilières suivantes :

- **19 mai 2008:** signature d'un compromis d'achat sous conditions suspensives portant sur un bâtiment de 1.858 m² situé sur l'ancien site GSK à **Erembodegem (Aalst - Belgique)** dont Montea est déjà majoritairement propriétaire. L'acquisition pour EUR 1,05 millions de ce bâtiment entièrement loué à la société Perbio Sciences permet à Montea de remembrer complètement ce site stratégique de 3,4 hectares situé le long de l'autoroute Bruxelles-Gand.
- **8 mai 2008:** acquisition d'un immeuble de 4.307 m² à Paris, à proximité de l'aéroport de **Roissy Charles De Gaulle (Paris – France)**. Ce bâtiment d'activités qui est situé sur la zone prisée de Paris Nord 2 est loué au distributeur de jouets Babysun dans le cadre d'un contrat de location d'une durée de 9 ans « triple net »⁴. L'investissement total qui représente EUR 4 millions a été réalisé par la reprise des droits de crédit-bail (leasing financier au terme duquel Montea devient propriétaire du bâtiment) pour un montant qui excède de 0,86% la valeur estimée par l'expert⁵. Le gérant de Montea estime que cette faible prime est entièrement justifiée par les qualités de ce bâtiment moderne, le rendement initial élevé de l'opération (8,25% brut) ainsi que par la localisation stratégique à proximité de l'aéroport de Paris Charles De Gaulle.
- **17 avril 2008:** acquisition d'une plateforme logistique de 28.000 m² sur le parc industriel des **Hauts-Sarts (Liège – Belgique)** en plein centre du carrefour autoroutier stratégique (E313 Anvers, E42 Paris, E40 Bruxelles – Aachen). Cet investissement de EUR 12,9 millions génère EUR 1 million de loyer annuel. Il est garanti pendant trois ans par Weerts Supply Chain. Cette acquisition a été réalisée par dette et n'excède pas l'évaluation de l'expert.

⁴ L'ensemble des charges y compris les importantes rénovations et réparations sont à charge du locataire.

⁵ Le gérant de Montea estime que cette faible prime est entièrement justifiée par les qualités de ce bâtiment moderne, le rendement initial élevé (8,25% brut) ainsi que par la localisation stratégique à proximité de l'aéroport de Paris Charles De Gaulle.

- **26 mars 2008:** clôture de l'acquisition⁶ du site Unilever à **Forest (Bruxelles - Belgique)** et émission de 729.747 actions nouvelles (prix d'émission EUR 30,11 par action) (ayant droit au dividende à partir de l'exercice 2008) en rémunération de la scission partielle suite à l'apport des actifs immobiliers de Unilever Belgium. Ce site stratégiquement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale se compose de 25.000 m² de bâtiments logistiques et industriels. Sa valeur d'acquisition représente EUR 17 millions et il permet en outre le développement de 8.000 m² supplémentaires. Les bâtiments sont entièrement loués à Unilever sur base de contrats de location « triple nets » pour une durée moyenne de 8 ans. Ils génèrent EUR 1,3 millions de loyers annuels. Cette acquisition a été réalisée à une valeur inférieure à celle estimée par l'expert immobilier.
- **20 mars 2008:** acquisition d'une plate-forme logistique de 11.200 m² à **Cambrai (France)** qui est entièrement louée pour 9 ans à DHL Fashion France. Cet investissement de EUR 7 millions qui génère un loyer annuel de EUR 495.000 a été réalisé auprès de Concerto Développement (filiale du groupe Affine). Le site permet en outre le développement d'une seconde phase de 11.200 m² que Montea entend commercialiser immédiatement sans la développer de manière spéculative. L'opération a contribué dès sa réalisation à l'amélioration du résultat opérationnel. L'acquisition a été réalisée par dette et n'excède pas l'évaluation de l'expert.

Gestion active du portefeuille immobilier : premier désinvestissement réalisé par Montea

- **17 avril 2008:** désinvestissement du bâtiment semi-industriel de 4.550 m² situé à **Destelbergen**. La vente de ce site jugé non stratégique porte sur un montant de EUR 1,3 millions et génère une plus-value de EUR 249.560 par rapport à la juste valeur reprise dans les comptes de Montea.

Nouvel actionnaire et renforcement des actionnaires de référence

- **27 mars 2008:** suite à l'augmentation de capital effectuée dans le cadre de la clôture de l'acquisition du site d'Unilever Belgium, la SA Holding Communal a acquis une participation de 8,3% dans Montea. Les actionnaires de référence Banimmo et la famille De Pauw se sont également renforcés en acquérant respectivement 259.279 et 185.502 titres de la Sicafi. Au mois d'avril 2008, dans le cadre de la simplification de la structure de son groupe, Affine a cédé ses actions Montea à Banimmo et au Holding Communal. L'actionnariat de référence de Montea se compose désormais de la manière suivante : famille De Pauw (30,46%), Banimmo (23,15%), Holding Communal (11,18%).

Nouvelles lignes de crédit pour un montant total de EUR 52,5 millions

Au deuxième trimestre 2008, Montea a levé un montant de EUR 52,5 millions par le biais de nouvelles lignes de crédit bilatérales auprès de 3 banques de premier plan qui avaient déjà participé au financement de Montea lors de l'IPO fin 2006. Les marges de financement négociées par Montea restent compétitives et sont en ligne avec le business plan du groupe. Aucun crédit en cours ne vient à échéance en 2008 et 2009. La durée moyenne des lignes de crédit en place est désormais de 3,93 ans avec des échéances fin 2011 et fin 2013.

⁶ En mars 2008, Montea a clôturé le transfert de la branche d'activité immobilière de Unilever Belgium BVBA (« Unilever »). Le site a une superficie environ 87.000 de m². Pour l'immeuble de bureaux (" Le diamant Building") de 13.608 de m²- Montea a transféré l'emphytéose à Banimmo pour EUR 25,5 millions net. Les transactions « immeuble de bureaux » sont dans l'intérêt de Montea et se situent au sein de la politique de placement de Montea, en vertu de l'article 24, §1 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 en ce qui concerne les sicafis.

Information relative au litige juridique en cours – contestation formelle et introduction par Montea d'une demande reconventionnelle assortie de dommages et intérêts

En 2006, la société a conclu certains accords, permettant le cas échéant, l'apport au travers d'une fusion ou d'une autre opération, de certains immeubles, cet accord étant soumis à plusieurs conditions notamment au niveau du respect de la réglementation urbanistique qui devaient être contractuellement remplies avant le 31 mars 2007.

Sur la base d'éléments objectifs, Montea est persuadé que ces conditions n'ont pas été remplies et qu'elle a exécuté toutes ses obligations découlant desdits accords. Montea a communiqué formellement cette position à la partie demanderesse. Néanmoins, le 15 mai 2008 les parties concernées ont pensé devoir assigner Montea en paiement d'un dédommagement d'environ EUR 5,4 millions.

Montea conteste la demande de la manière la plus formelle, tant quant à son principe que quant à son montant. Une demande reconventionnelle pour action téméraire et vexatoire a d'ailleurs été introduite. Aucune provision relative à ce litige n'a été constituée dans les états financiers au 30 juin 2008; l'absence de provision n'a pas fait l'objet d'une quelconque remarque de la part du Commissaire. Le conseil de Montea a déposé ses conclusions le 15 août dernier et, selon les informations reçues, l'affaire sera plaidée au printemps 2009.

EVENEMENTS IMPORTANTS APRES LE 30/06/08

Il ne s'est produit aucun événement important après la clôture du premier semestre.

PREVISIONS POUR L'EXERCICE 2008

Croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier : l'objectif de 200 millions d'euros devrait être significativement dépassé à fin 2008

Le contexte actuel caractérisé par des turbulences importantes et par l'agitation de nombreux acteurs sur les marchés financiers crée des opportunités d'investissements intéressantes pour un acteur immobilier spécialisé qui bénéficie d'un taux d'endettement faible comme Montea.

Sur base du bilan clôturé au 30 juin 2008, le taux d'endettement de Montea s'élève à 40,9%. Sur base du taux d'endettement maximum de 65%, Montea dispose d'une capacité d'investissement de EUR 134,2 millions.

Tenant compte du « pipeline » d'investissements à l'étude ou en due diligence sur lequel Montea travaille actuellement en France et en Belgique, le groupe prévoit de réaliser pour plus de 30 millions d'euros de nouveaux investissements principalement en France. Ces nouvelles acquisitions devraient contribuer à la progression du résultat à partir du quatrième trimestre 2008.

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de croissance saine, dynamique et ambitieuse sur les marchés de l'immobilier logistique belge et français, Montea prévoit donc de significativement dépasser le cap des 200 millions d'euros pour son portefeuille immobilier à fin 2008.

Confirmation de l'augmentation de 5% du dividende brut prévisionnel à EUR 2,09 par action pour l'exercice 2008

Pour l'exercice de 15 mois clôturé au 31/12/07, le dividende s'est élevé à EUR 2,49 brut par action, ce qui correspond à un dividende brut annuel de EUR 1,99 par action. Sur base des résultats clôturés au 30/06/08 et des prévisions pour le reste de l'année, Montea est confiant de pouvoir remplir ses objectifs et confirme l'augmentation de 5% du dividende brut prévisionnel à EUR 2,09 par action.

↳ Le dividende brut prévisionnel de EUR 2,09 par action correspond à un rendement brut de 6,78% (5,77% net en déduisant 15% de précompte) sur base du cours moyen de clôture de l'action Montea (MONT) au mois de juillet 2008 (EUR 30,81).

VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/08 ⁷



PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 30/06/2007	Total 30/06/2008	Belgique	France
Nombre de sites (unités)	22	27	23	4
Surface entrepôts (m ²)	200.046 m ²	296.585 m ²	258.727 m ²	37.858 m ²
Surface bureaux (m ²)	27.041 m ²	39.150 m ²	36.342 m ²	2.808 m ²
Surface totale (m ²)	227.087 m ²	335.735 m ²	295.069 m ²	40.666 m ²
Potentiel de développement (m ²)	42.665 m ²	62.495 m ²	33.165 m ²	29.330 m ²
Juste valeur (EUR)	€ 115.772.000	€184.089.000	€ 159.514.000	€ 24.575.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 120.221.000	€189.819.000	€ 164.144.000	€ 25.675.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€ 9.443.882	€14.019.094	€ 12.065.147	€ 1.953.948
Rendement brut (%) (*)	7,86%	7,62%	7,56%	7,61%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,04%	7,83%	7,81%	7,61%
Surfaces non louées (m ²)	6.865 m ²	8.120 m ²	8.120 m ²	0 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 225.805	€395.320	€ 395.320	€ 0
Taux d'occupation (% des m ²)	96,98%	97,58%	97,25%	100,00%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	97,50%	97,10%	96,65%	100,00%

(*) hors garanties de paiement de loyers

La **surface totale du portefeuille immobilier** s'élève à 335.735 m² répartis sur 23 sites en Belgique et 4 sites en France.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** progresse de 59% (+ EUR 68,3 millions) à EUR 184 millions par rapport au 30 juin 2007 (EUR 115,8 millions).

Le **rendement immobilier brut** sur la totalité du portefeuille s'élève à 7,62% et à 7,83% sur base d'un portefeuille entièrement loué tenant compte des loyers estimés pour les surfaces vacantes.

Le **taux d'occupation** atteint par Montea sur la totalité de son portefeuille s'élève à 97,1 % exprimé en % de la valeur locative estimée et à 97,58 % sur base du nombre de m² occupés. Le taux d'occupation progresse par rapport aux périodes précédentes (96,98% au 30/06/07 et 96,59% au 31/12/07).

Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de paiement de loyer) s'élève à EUR 14 millions ce qui représente une hausse de 48,4% (+ EUR 4,6 millions) par rapport à la situation au 30/06/07.

⁷ Extraits du rapport des experts immobiliers indépendants de Crombrughe & Partners et Foncier Expertise.

2. ETATS FINANCIERS RESUMES⁸

COMMENTAIRES RELATIFS AUX COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES POUR LA PERIODE DU 01/01/2008 AU 30/06/2008⁹

L'exercice précédent de Montea a couvert la période du 01/10/06 au 31/12/07 soit un exercice prolongé de 15 mois. Le 9 août 2007, Montea a publié ses comptes clôturés au 30/06/07 portant sur le second trimestre 2007 et sur la période de 9 mois du 01/10/06 au 30/06/07. Les comptes présentés ci-dessous reprennent les chiffres du premier semestre 2008 comparés aux chiffres¹⁰ de la période équivalente en 2007 (du 01/01/07 au 30/06/07).

MONTEA COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/06/2007 9 mois	30/06/2007 6 mois (***)	30/06/2008 6 mois
Revenus locatifs	7.237.108	4.847.420	6.270.657
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
Charges relatives à la location	0	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	7.237.108	4.847.420	6.270.657
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	565.957	512.423	964.707
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire	-1.876	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-562.402	-447.246	-978.705
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-17.242	-16.512	0
RESULTAT IMMOBILIER	7.221.545	4.896.085	6.256.658
Frais techniques	-176.679	-170.920	-106.069
Frais commerciaux	-23.769	-21.578	-15.966
Charges et taxes sur immeubles non loués	-29.848	-29.848	-207
Frais de gestion immobilière	-210.894	-160.171	-162.775
Autres charges immobilières	-58.266	-41.273	-40.238
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	-499.456	-423.790	-325.256
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.722.089	4.472.295	5.931.403
Frais généraux de la société	-1.066.994	-627.212	-701.400
Autres revenus et charges d'exploitation	6.123	16.365	-2.884
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.661.218	3.861.448	5.227.118
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	249.560
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.648.736	2.370.503	-1.252.405
RESULTAT D'EXPLOITATION	9.309.954	6.231.951	4.224.273
Revenus financiers (y compris réévaluation IAS 39)	40.977	1.646.207	228.085
Charges d'intérêts	-1.046.961	-779.557	-1.459.752
Autres charges financières	1.676.367	141.690	1.125.163
RESULTAT FINANCIER	670.383	1.008.340	-106.504
RESULTAT AVANT IMPOT	9.980.337	7.240.291	4.117.769
Impôts des sociétés	-33.438	-30.524	-13.421
Exit taxe	-191.961	-46.474	-22.054
IMPOTS	-225.399	-76.998	-35.475
RESULTAT NET	9.754.938	7.163.293	4.082.294
RESULTAT NET COURANT (*)	6.106.202	4.792.790	5.085.139
RESULTAT NET COURANT hors impact IAS 39	4.426.619	3.113.207	3.954.642
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (**)	2.855.607	2.855.607	3.244.538
RESULTAT NET PAR ACTION	3,42	2,51	1,26
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION hors impact IAS 39	1,55	1,09	1,22

(*) Résultat net courant = Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier + Résultat financier – Impôts.

(**) Nombre moyen d'action: 729.747 actions nouvelles à partir du 26/03/2008 / 3.585.354 actions au total / Moyenne de 3.244.538 actions durant la période.

(***) La période de 6 mois clôturée au 30/06/07 est communiquée à titre indicatif afin de faciliter la comparaison avec la période équivalente en 2007.

En effet, en raison de l'exercice prolongé en 2006-2007, les chiffres clôturés au 30/06/07 et communiqués le 9 août 2007 couvriraient la période de 9 mois du 01/10/06 au 30/06/07.

Les **revenus locatifs** au premier semestre 2008 s'élèvent à EUR 6.270.657 en augmentation de 29,4% par rapport à la même période en 2007 (EUR 4.847.420). Cette progression résulte principalement de la croissance du portefeuille immobilier.

⁸ Le jeu des états financiers résumés a été établi conformément aux normes IAS/IFRS et IAS 34. Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision n'ont pas révélé à ce jour de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué. Les principes et les méthodes comptables utilisés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice clôturé au 31/12/2007. Le texte complet du rapport du Commissaire se trouve à l'Annexe 5.

⁹ Le méthode de chiffrage et les états financiers du rapport financier semestriel ont été établis sur le même façon que le dernier rapport annuel. A partir du 10 mars 2008, le « SCI Actipole Cambrai » a été repris dans les chiffres consolidés.

¹⁰ Les chiffres comparatifs de la période du 01/01/07 au 30/06/07 n'ont pas fait l'objet d'une revue limitée par le Commissaire et doivent donc être considérés comme non-audités.

Le **résultat immobilier** au 30/06/08, qui s'établit à EUR 6.256.658, progresse de 27,8% par rapport au premier semestre 2007 (EUR 4.896.053).

La **marge d'exploitation**¹¹ progresse significativement de 78,9% au 30/06/07 à 83,5% au 30/06/08. Cette évolution positive résulte notamment des économies d'échelle réalisées par le biais de la croissance du portefeuille ainsi que du contrôle stricte des coûts de fonctionnement.

Le **résultat sur le portefeuille** immobilier au 30/06/08 (-EUR 1.002.845) comprend une plus-value réalisée de EUR 249.560 sur la vente de l'immeuble situé à Destelbergen et une moins-value non-réalisée de EUR 1.252.405 par rapport à la juste valeur du portefeuille au 31/12/07. Cette moins-value non-réalisée s'explique principalement par : (i) les multiples nouveaux investissements réalisés par Montea dont les frais d'acquisition ont fait l'objet d'une variation négative suite à la valorisation de l'investissement à sa juste valeur, (ii) la réduction de valeur enregistrée sur l'immeuble de 14.495 m² de Bornem qui sera libéré par ses locataires actuels à la fin de l'année et dont les surfaces sont en cours de commercialisation, (iii) la diminution de la valeur de l'immeuble de 9.545 m² à Meer qui a été reloué au groupe VPK Packaging pour une durée ferme de 9 ans à des conditions locatives inférieures à celles du précédent locataire (priorité ayant été donnée à la sécurisation du cash-flow à long terme).

Le **résultat financier** au 30/06/08 (EUR -106.504) est significativement influencé par la variation de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêts (IAS 39) à la date de clôture (plus-value non réalisée au 30/06/08 de EUR 1.130.497) et par les revenus financiers générés par ces contrats (EUR 198.357) qui viennent diminuer la charge d'intérêts durant la période.

↳ *Au 30/06/08, les contrats de couverture de taux de change de type IRS (Interest Rate Swap) couvrent à taux fixe 94,5% de la dette bancaire de Montea. Ces instruments financiers assurent une couverture de la dette actuelle jusqu'en septembre 2011 (échéance moyenne). Le taux d'intérêt moyen sur la période, y compris les marges bancaires et les frais d'instruments de couverture s'élève à 4,4%.*

Les **impôts** comprennent l'impôt sur les dépenses non admises et le montant réservé pour le paiement de l' « exit tax ».

Le **résultat net courant hors impact IAS 39**¹² (hors réévaluation du portefeuille immobilier et des instruments de couverture des taux d'intérêts) au 30/06/08 s'élève à EUR 3.954.642 (EUR 1,22 par action) et progresse de 27% (+ EUR 841.435) par rapport au premier semestre 2007.


↳ *La progression du résultat net courant hors impact IAS 39 permet de rester confiant quant à l'augmentation de 5% du dividende brut prévisionnel à EUR 2,09 par action pour l'exercice 2008.*

Le **résultat net** au 30/06/08 s'élève à EUR 4.082.294 (EUR 1,26 par action) contre EUR 7.163.293 (EUR 2,51 par action) en 2007.

¹¹ Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille divisé par le résultat immobilier.

¹² Résultat net courant hors IAS 39 = résultat net – résultat sur le portefeuille – réévaluation des instruments de couverture de taux d'intérêts. Le résultat net courant hors IAS 39 ou résultat opérationnel est le résultat qui correspond le mieux au résultat récurrent disponible pour la distribution du dividende aux actionnaires.

COMMENTAIRES RELATIFS AU BILAN CONSOLIDE AU 30/06/08

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2007	30/06/2008
ACTIFS NON COURANTS	137.310.684	186.211.601
Immobilisations incorporelles	9.130	60.744
Immeubles de placement (juste valeur)	136.380.430	184.089.000
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations corporelles	59.173	79.409
Immobilisations financières	9.999	1.981.924
Créances et autres actifs non courants	851.952	524
ACTIFS COURANTS	6.501.092	9.129.113
Actifs détenus en vue de la vente	1.008.000	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances commerciales	1.211.650	2.296.713
Créances fiscales et autres actifs courants	2.081.167	3.632.037
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.094.919	2.993.979
Comptes de régularisation	105.355	206.384
TOTAL DE L'ACTIF	143.811.775	195.340.714
CAPITAUX PROPRES	88.674.554	114.390.137
Capital	62.379.773	84.352.468
Réserves	18.980.530	35.767.669
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors d'une aliénation hypothétique (-)	-4.667.682	-5.730.000
Variation juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
PARTICIPATION MINORITAIRES	91.729	91.598
PASSIF	55.045.491	80.858.979
Passifs non courants	17.858.483	31.280.743
Dettes financières non courantes	17.634.953	30.693.985
Autres passifs non courants	223.530	586.758
Passifs courants	37.187.008	49.578.236
Dettes financières courantes	32.656.548	38.501.856
Autres dettes financières courantes		24.413
Dettes commerciales	3.634.438	8.648.463
Autres dettes courantes	209.365	1.524.764
Comptes de régularisation	686.657	878.740
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	143.811.775	195.340.714


Au 30 juin 2008, le **total de l'actif** (EUR 195.340.714) se compose principalement des immeubles de placement (94,2% du total de l'actif) et des actifs courants (EUR 9.129.113) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Le **total du passif** se compose des capitaux propres à concurrence de EUR 114,4 millions et d'un total de dettes de EUR 80,9 millions. Ce montant comprend les dettes bancaires à long terme (EUR 30,7 millions) et à court terme (EUR 38,5 millions).

Le **ratio d'endettement** (endettement à l'exclusion des provisions, comptes de régularisation et passif non courant – instrument de couverture par rapport au total des actifs) s'élève à 40,9% contre 33,3% au 30/06/07.

↳ Sur base du taux d'endettement maximum de 65% imposé aux Sicafi, Montea dispose d'une capacité d'investissement de 134,2 millions d'euros.

EVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR ACTION

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/12/2007	31/03/2008	30/06/2008
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	€ 88.675	€ 111.690	€ 114.390
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	2.855.607	3.585.354	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	€ 31,1	€ 31,2	€ 31,9
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	€ 32,7	€ 32,7	€ 33,5

L'actif net par action sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à EUR 31,9 au 30/06/08 contre EUR 31,1 au 31/12/07 (après affectation du dividende de l'exercice 2007), soit une augmentation de 2,74%.

↳ Sur base du cours moyen de clôture durant le mois de juillet 2008 (EUR 30,81) et de l'actif net par action en juste valeur au 30 juin 2008, l'action Montea (MONT) est ainsi cotée avec une décote de 3,4%.

CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats trimestriels clôturés au 30/09/08 : 20 novembre 2008 avant l'ouverture des marchés.

DECLARATIONS PROSPECTIVES

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives (notamment au point - Prévisions pour l'exercice 2008). Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats actuels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs exprimés dans ce communiqué.

Conformément à l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, il est précisé que les risques fondamentaux auxquels est confronté Montea pour le restant de l'exercice demeurent ceux décrits en tête du Rapport Annuel de l'exercice 2007 et que les mesures identifiées pour maîtriser ces risques sont appliquées avec rigueur. Les incertitudes actuelles quant à l'évolution de la situation économique, les disponibilités de financement et leur impact sur le risque locatif ou sur la solvabilité des contreparties induisent un vigilance accrue notamment au niveau du choix de ces contreparties, des garanties exigées ou du respect des procédures de contrôle du risque crédit.

DECLARATION CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13 DE L'ARRETE ROYAL DU 14/11/2007


Conformément à l'Article 13 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le Président du Conseil d'Administration de Montea Management S.A. gérant statutaire de Montea Comm VA, Monsieur Gérard Van Acker et l'Administrateur Délégué de ce même conseil, Monsieur Frédéric Sohet, déclarent qu'à leur connaissance :

- a. Le jeu des états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le Commissaire, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des filiales comprises dans la consolidation ;
- b. Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer.

A PROPOS DE MONTEA "MORE THAN WAREHOUSES"

Montea Comm VA. est une société immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. L'entreprise ambitionne de devenir rapidement un acteur de référence sur ce marché en pleine expansion. Montea offre plus que de simples espaces d'entreposage et entend fournir des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires. Au 30/06/2008, le portefeuille de l'entreprise comptait 335.735 m² répartis sur 27 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris. Pour de plus amples informations : www.montea.eu (+32 53 82 62 62) ou Lauriane chez Luna : lauriane@luna.be (+32 2 658 02 91).


ANNEXE 1 – ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES


ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES		 MORE THAN WAREHOUSES				
<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves	Résultat	Variations de la juste valeur des instruments financiers	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 1/10/2006	62.380	17.689		-3.376		76.693
Eléments directement reconnus en capitaux propres						
Couverture des flux de trésorerie						
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement						
		566		-566		
SOUS-TOTAL	62.380	18.255		-3.942		76.693
Acquisitions / cessions d'actions propres						
Dividende						
Résultat de l'exercice			2.592			2.592
AU 31/12/2006	62.380	18.255	2.592	-3.942	0	79.285
Eléments directement reconnus en capitaux propres						
Couverture des flux de trésorerie						
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement						
		726		-726		
SOUS-TOTAL	62.380	18.981	2.592	-4.668		79.285
Acquisitions / cessions d'actions propres						
Dividende						
Résultat de l'exercice			11.809		92	11.901
AU 31/12/2007	62.380	18.981	11.982	-4.668	92	88.767
Eléments directement reconnus en capitaux propres						
Augmentation de capital (Unilever)						
	21.972					21.972
Couverture des flux de trésorerie						
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement						
		1.062		-1.062		
Impact reprise Unilever IFRS 3						
		4.364				4.364
SOUS-TOTAL	84.352	24.407	11.982	-5.730	92	115.103
Acquisitions / cessions d'actions propres						
Dividende						
Résultat de l'exercice			4.082			4.082
AU 30/06/2008	84.352	24.407	11.361	-5.730	92	114.482

ANNEXE 2 – TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

	30/06/2008	30/06/2007
En milliers d'euros	6 mois	6 mois
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.095	888
Résultat net	4.082	7.163
Éléments non monétaires à ajouter / déduire du résultat	1.118	-3.233
Amortissements et réductions de valeur	14	4
Amortissements / réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	14	4
Autre éléments non monétaires	1.104	-3.237
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1.252	-2.371
Impact IAS 39 (instruments de couverture)	-1.130	-1.680
Autre éléments		
Plus-value réalisées sur vente d'immeubles de placement	-250	
Intérêt payés	1.460	780
Intérêts perçus	-228	33
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	5.200	3.930
Variation du besoin en fonds de roulement	3.785	3.034
Mouvements de éléments d'actif	-2.737	1.500
Créances commerciales	-1.085	-349
Créances d'impôt	-1.528	2.144
Autres actifs courants	-23	0
Charges à reporter et produits acquis	-101	-295
Mouvements de éléments de passif	6.522	1.534
Dettes commerciales	470	143
Taxes, charges sociales et dettes salariales	4.544	0
Autres passifs courants	1.315	1.314
Charges à imputer et produits à reporter	192	77
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	11.080	7.852
Activités d'investissement	-43.415	-5.838
Immobilisations incorporelles	-54	0
Immeubles de placement et projets de développement	-44.584	-5.838
Autres immobilisations corporelles	-34	0
Acquisition de participations		
Vente d'immeubles de placement	1.258	
TRÉSORERIE NETTE UTILISÉE DANS LES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-43.415	-5.838
CASH FLOW LIBRE	-32.335	2.014
Variation des passifs financiers et dettes financières	17.473	2.128
Augmentation (+) / diminution (-) des dettes financières	18.904	2.941
Augmentation (+) / diminution (-) des autres passifs financiers	-199	0
Intérêts payés	-1.460	-780
Intérêts perçus	228	-33
Variation des autres passifs	587	0
Augmentation (+) / diminution (-) des autres passifs	587	
Variations des capitaux propres	17.270	-2.419
Augmentation (+) / diminution (-) des capitaux propres	21.973	
Dividende mis en paiement (plus plan de participation aux bénéfices)	-4.703	
Dividende de l'exercice précédent (-)		-2.419
FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	35.330	-291
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	2.995	1.723

ANNEXE 3 – BILAN ET COMPTES DE RESULTATS SEGMENTES (GEOGRAPHIQUEMENT)

 BILAN CONSOLIDÉ <i>En milliers d'euros</i>	Belgique	France	Eliminations	Consolidé	Consolidé
	IFRS 30/06/2008	IFRS 30/06/2008	IFRS 30/06/2008	IFRS 30/06/2008	IFRS 31/12/2007
ACTIF					
I. ACTIFS NON COURANTS	161.637	24.575	0	186.212	137.311
A. Goodwill					
B. Immobilisations incorporelles	61	0	0	61	9
C. Immeubles de placement	159.514	24.575	0	184.089	136.380
D. Projets de développement					
E. Autres immobilisations corporelles	79	0	0	79	59
F. Actifs financiers non courants	1.982	0	0	1.982	861
G. Créances de location-financement					
H. Participation mises en équivalence					
I. Créances commerciales et autres actifs non courants	1	0	0	1	1
J. Actifs d'impôts différés					
II. ACTIF COURANTS	29.425	3.303	-23.598	9.129	6.501
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	1.008
B. Actifs financiers courants					
C. Créances de location-financement					
D. Créances commerciales	1.011	1.285	0	2.297	1.212
E. Créances fiscales et autres actifs courants	25.021	1.689	-23.078	3.632	2.081
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.689	305	0	2.994	2.095
G. Comptes de régularisation	704	23	-521	206	105
TOTAL DE L'ACTIF	191.062	27.878	-23.598	195.341	143.812
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	113.919	583	-20	114.482	88.766
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	113.919	492	-20	114.390	88.675
A. Capital	84.352	0	0	84.352	62.380
B. Primes d'émission					
C. Actions propres rachetées (-)					
D. Réserves	23.190	0	1.217	24.407	18.981
a. Légale	30	0	0	30	30
b. Indisponible	1	0	0	1	1
c. Immunisée					
d. Disponible	23.159	0	1.217	24.376	18.950
E. Résultat	10.889	492	-20	11.361	11.982
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4.513	0	-1.217	-5.730	-4.668
G. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers					
H. Ecart de conversion					
II. INTÉRÊTS MINORITAIRES	0	92	0	92	92
PASSIF	77.143	27.294	-23.578	80.859	55.045
I. Passifs non courants	59.212	2.069	0	61.281	17.858
A. Provisions	0	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	59.212	1.482	0	60.694	17.635
a. Etablissements de crédit	55.000	179	0	55.179	17.635
b. Location-financement	4.212	1.303	0	5.515	
c. Autres					
C. Autres passifs financiers non courants	0	0	0	0	224
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	343	0	343	0
E. Autres passifs non courants					
F. Passifs d'impôts différés	0	244	0	244	0
a. Exit tax					
b. Autres	0	244	0	244	0
II. Passifs courants	17.931	25.225	-23.578	19.578	37.187
A. Provisions					
B. Dettes financières courantes	8.502	0	0	8.502	32.657
a. Etablissements de crédit	8.150	0	0	8.150	32.650
b. Location-financement	352	0	0	352	6
c. Autres					
C. Autres passifs financiers courants	0	24	0	24	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.721	927	0	8.648	3.634
a. Exit tax	5.229	74	0	5.303	1.152
b. Autres	2.492	853	0	3.346	2.483
E. Autres passifs courants	1.238	23.865	-23.578	1.525	209
F. Comptes de régularisation	470	408	0	879	687
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	191.062	27.878	-23.598	195.341	143.812

 COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (Segmentation géographique)		Belgique	France	Eliminations	Consolidé	Consolidé
		6 mois	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois
		IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
		30/06/2008	30/06/2008	30/06/2008	30/06/2008	30/06/2007
<i>En milliers d'euros</i>						
I.	Revenus locatifs (+)	5.461	810	0	6.271	4.847
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés (+)					
III.	Charges relatives à la location (+/-)					
	RESULTAT LOCATIF NET (=I-II-III)	5.461	810	0	6.271	4.847
IV.	Récupération de charges immobilières (+)					
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	776	189	0	965	511
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)					
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-790	-189	0	-979	-447
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	-17
	RESULTAT IMMOBILIER	5.447	810	0	6.257	4.895
IX.	Frais techniques (-)	-106	0	0	-106	-171
X.	Frais commerciaux (-)	-16	0	0	-16	-22
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	0	0	0	0	-30
XII.	Frais de gestion immobilière (-)	-131	-32	0	-163	-160
XIII.	Autres charges immobilières (-)	-39	-1	0	-40	-41
	CHARGES IMMOBILIERES	-292	-33	0	-325	-424
	RESULTAT D'EXPLORATION DES IMMEUBLES	5.155	777	0	5.931	4.471
XIV.	Frais généraux de la société (-)	-693	-8	0	-701	-627
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-3	1	0	-3	17
	RESULTAT D'EXPLORATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.458	769	0	5.227	3.861
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	250	0	0	250	
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)					
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-930	-323	0	-1.252	2.371
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3.778	447	0	4.224	6.232
XIX.	Revenus financiers (+)	1.626	0	-267	1.359	1.646
XX.	Charges d'intérêts (-)	-1.423	-304	267	-1.460	-780
XXI.	Autres charges financières (-)	-2	-3	0	-5	142
	RESULTAT FINANCIER	201	-308	0	-107	1.008
XXII.	Produits des participations mises en équivalence (+)					
	RESULTAT AVANT IMPÔT	3.979	139	0	4.118	7.240
XXIII.	Impôts des sociétés (-)	-13	0	0	-13	-31
XXIV.	Exit tax (-)	0	-22	0	-22	-46
	IMPOT	-13	-22	0	-35	-77
	RESULTAT NET	3.966	117	0	4.082	7.164
	RESULTAT NET COURANT				3.955	3.114
	Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.607	3.585.607	3.585.607	3.585.607	3.585.607
	RESULTAT NET PAR ACTION en euros				1,14	2,51
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION en euros				1,10	1,09



ANNEXE 4 – PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/08

RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER INDEPENDANT

Evaluation	<p>L'évaluation des différents biens d'investissement du patrimoine a été réalisée sur base des méthodes suivantes : la capitalisation de la valeur locative et l'analyse des flux financiers suivant un model DCF (Discounted Cash Flow), avec une comparaison des prix unitaires obtenus.</p>
Evolution de la valeur	<p>La Fair Value conformément à l'IAS40 est passée, sur une base semestrielle, de EUR 137.462.000 le 31/12/2007 à EUR 184.089.000 le 30/06/2008. Cette dernière évaluation correspond à EUR 174.321.450 hors frais et EUR 189.819.000 acte en mains.</p> <p>Le rendement initial (le loyer effectif considéré par rapport à la valeur acte en mains) de l'ensemble du patrimoine s'élève à 7,39%.</p>
Patrimoine	<p>Le patrimoine compte actuellement +/- 296.500 m² d'espaces d'entrepasage et +/- 39.000 m² de surfaces de bureaux, soit une superficie totale de 335.500 m². Il se répartit sur 27 sites, dont 4 en France. Un immeuble (Grimbergen) est en concession. Outre l'évolution de la valeur de marché, l'augmentation est due également à l'acquisition de 4 sites, à savoir Forest, Hauts-Sarts (Milmort), Cambrai (FR) et Roissy (FR). Le site à Destelbergen a été vendu et n'est par conséquent plus repris dans le patrimoine.</p> <p>A l'exception des 4 sites en France, les propriétés actuelles sont principalement situées dans le triangle flamand. Deux biens (Laeken et Forest) se situent dans la Région de Bruxelles-Capitale et un bien (Hauts-Sarts-Milmort) en Wallonie. Sur les 4 sites en France, deux se trouvent dans la Région de Paris (Savigny-le-Temple et Roissy) et deux en province (Feuquières et Cambrai).</p>
Revenu locatif	<p>Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier quand celui-ci est à charge du propriétaire et, dans quelques cas rares, comme un revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance s'il y a des réductions de loyer ou si le loyer n'est pas contractuellement constant.</p> <p>Ce revenu locatif s'élevait à 14.019.094 euros au 30/06/2008. Les baux en cours sont 2,6% plus élevés que la valeur locative de marché estimée correspondante, qui est de 13.648.753 euros par an.</p> <p>Les loyers mentionnés sont des revenus locatifs nets, indépendamment de paiements supplémentaires pour charges communes et éventuelles primes d'assurance. Seul un immeuble est en concession.</p> <p>Le taux d'occupation pour le patrimoine dans son entièreté, calculé sur base des superficies, est de ± 97%.</p>

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/08:

Code pays	Site	Superficies (m ²)			Taux de vacance (%/m ²)	Rendement initial
		Bureau	Entrepôt	Total		
BE	AALST, TRAGEL	3.465 m ²	39.425 m ²	42.890 m ²	0%	8,08%
BE	AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690 m ²	6.325 m ²	7.015 m ²	27%	10,65%
BE	BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010 m ²	1.450 m ²	2.460 m ²	0%	9,89%
BE	BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440 m ²	13.055 m ²	14.495 m ²	0%	19,98%
BE	BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7	40 m ²	4.385 m ²	4.425 m ²	0%	11,20%
BE	EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	3.635 m ²	8.470 m ²	12.105 m ²	0%	6,83%
BE	GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478 m ²	23.758 m ²	26.236 m ²	0%	7,79%
BE	GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360 m ²	7.140 m ²	8.500 m ²	0%	9,25%
BE	HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970 m ²	12.620 m ²	14.590 m ²	0%	6,75%
BE	HEVERLEE AMBACHTENLAAN 34	600 m ²	2.210 m ²	2.810 m ²	100%	8,25%
BE	HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440 m ²	745 m ²	1.185 m ²	0%	10,92%
BE	LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340 m ²	5.085 m ²	5.425 m ²	0%	7,83%
BE	MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768 m ²	21.831 m ²	22.599 m ²	0%	7,30%
BE	MEER EUROPASTRAAT 28	1.235 m ²	8.995 m ²	10.230 m ²	0%	7,10%
BE	MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152 m ²	27.072 m ²	28.224 m ²	0%	7,05%
BE	MOORSEL, WAVERSTRAAT 3	1.828 m ²	18.285 m ²	20.113 m ²	5%	11,48%
BE	NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345 m ²	12.350 m ²	13.695 m ²	0%	7,22%
BE	PUURS, RIJKSWEG 85	1.150 m ²	8.945 m ²	10.095 m ²	9%	4,86%
BE	PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255 m ²	11.910 m ²	13.165 m ²	0%	6,02%
BE	SCHOTEN JAGERSDREEF 1	1.920 m ²	1.685 m ²	3.605 m ²	0%	10,00%
BE	SCHOTEN, BRECHTSE BAAN	735 m ²	735 m ²	1.470 m ²	0%	7,78%
BE	VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060 m ²	970 m ²	4.030 m ²	38%	9,67%
BE	FOREST (BRUXELLES), UNILEVER	4.426 m ²	21.281 m ²	25.707 m ²	4%	6,07%
FR	SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	633 m ²	15.843 m ²	16.476 m ²	0%	7,99%
FR	FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763 m ²	8.190 m ²	8.953 m ²	0%	8,48%
FR	CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682 m ²	10.248 m ²	10.930 m ²	0%	6,21%
FR	ROISSY, ZONE PARIS NORD 2	730 m ²	3.577 m ²	4.307 m ²	0%	8,55%
	TOTAL	39.150 m²	296.585 m²	335.735 m²	2,42%	7,39%

ANNEXE 5 – RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea SCA sur l'examen limité des comptes intermédiaires consolidés condensés arrêtés au 30 juin 2008

Nous avons procédé à l'examen limité des comptes intermédiaires consolidés condensés de Montea SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement «le Groupe ») pour le semestre arrêté au 30 Juin 2008, consistant du bilan, compte de résultats, tableau des variations des produits et charges comptabilisés et tableau des flux de trésorerie consolidés et notes explicatives, dont le total du bilan s'élève à € 195.340.714 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice net de € 4.082.294. L'organe de gestion de la Société est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces comptes intermédiaires conformément à la norme comptable internationale IAS 34, *Information Financière Intermédiaire* telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes intermédiaires. Nous n'avons pas procédé à un examen limité des chiffres comparatifs.

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale d'examen limité (International Standard on Review Engagements 2410 "*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*"). Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires principalement auprès des personnes de la Société responsables des aspects financiers et comptables et à mettre en œuvre des procédures analytiques, ainsi que toute autre procédure appropriée. Un tel examen ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué conformément aux Normes Internationales d'Audit, et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit. Par conséquent, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'éléments qui nous laissent à penser que les comptes intermédiaires ci-dessus ne sont pas établis, à tous égards importants, conformément à la norme comptable internationale IAS 34, *Information Financière Intermédiaire* telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Gand, le 25 août 2008

Klynveld Peat Marwick Goerdeler
Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
représentée par

Luc Van Couter
Réviseur d'Entreprises