

PERSBERICHT – GERELEMENTEERDE INFORMATIE

ONDER EMBARGO TOT 26/08/08 8u30

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN DE STATUTAIR ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE VAN 01/01/08 TOT 30/06/08

Groei van 59% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, namelijk van EUR 116 miljoen naar EUR 184 miljoen ten opzichte van 30 juni 2007

Netto courant resultaat¹ (exclusief impact van IAS 39 – herwaardering van vastgoedportefeuille en dekkingsinstrumenten) gestegen met 27% tot EUR 3.954.642

Het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde stijgt met 2,74% en bedraagt EUR 31,9 ten opzichte van 31 december 2007 (EUR 31,1)

Bevestiging van de stijging van 5% van het voorziene dividend voor 2008 tot EUR 2,09 bruto per aandeel

Bezettingsgraad² van 97,1%

Nieuwe investeringen voor meer dan EUR 30 miljoen voorzien vóór einde van dit jaar – doelstelling voor portefeuille (reële waarde van EUR 200 miljoen tegen eind 2008) zou ruim overschreden moeten worden

Aalst, 26 augustus 2008 – MONTEA³ (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publiceert vandaag haar halfjaarlijks verslag en haar resultaten voor de periode van 1 januari 2008 tot 30 juni 2008.

1. TUSSENTIJD BEHEERVERSLAG

Tijdens het eerste halfjaar van 2008 heeft Montea haar **sectorale strategie op de markt van logistiek en industrieel vastgoed** voortgezet. Deze strategie is erop gericht om waarde te creëren voor de aandeelhouders en klanten-huurders. Deze snel groeiende sector kent een stijgend succes dankzij het hogere rendement dan bij andere types van vastgoedvermogen. De voortzetting van de strategie van Montea spitst zich toe op de volgende krachtlijnen:

- (i) **Specialisatie in logistiek en semi-industrieel vastgoed op twee geografische markten** (België en Frankrijk) die, in deze sector, de beste concurrentie- en groei-index kunnen voorleggen.
- (ii) **Groei van de vastgoedportefeuille en investeringen in polyvalente, kwalitatief hoogwaardige en gediversifieerde gebouwen** (geografische differentiatie,

¹ Netto courant resultaat of operationeel resultaat = netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille. Netto courant resultaat exclusief IAS 39-herwaardering = bedrijfsresultaat vóór resultaat op de vastgoedportefeuille en exclusief IAS 39-herwaardering + financieel resultaat – belastingen.

² Uitgedrukt in percentage van de geschatte huurwaarde.

³ Montea is een vastgoedbevak genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en een SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) op NYSE Euronext Parijs (MONTP).

differentiatie van de klanten, spreiding van de portefeuille over logistieke platforms en kleinere bedrijf- of semi-industriële gebouwen).

- (iii) **Behoud van de waarde van de portefeuille** door middel van investeringen in de nabijheid van belangrijke gebieden met een hoog consumptieniveau of nabij groeikernen zoals luchthavens, havens en treinstations.
- (iv) **Verhoging van het dividend** op basis van een sterk en bestendig operationeel resultaat.
- (v) **Actief en dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille** om zo goed mogelijk te beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders, de markt tendensen en de vooropgestelde doelstellingen op het vlak van differentiatie van de portefeuille.
- (vi) **Creatie van waarde voor de klanten-huurders** door middel van flexibele vastgoedoplossingen die worden aangeboden in een polyvalente en kwalitatief hoogwaardige vastgoedportefeuille, door een geëngageerd en creatief team dat dicht bij haar klanten staat.

Belangrijke investeringen tijdens het eerste halfjaar van 2008

Tijdens het eerste halfjaar van 2008 deed Montea belangrijke investeringen en realiseerde het de volgende vastgoedoperaties:

- **19 mei 2008:** ondertekening van een aankoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden van een gebouw van 1.858 m² gelegen op de voormalige GSK-site in **Erembodegem (Aalst – België)**, waarvan Montea al grotendeels eigenaar was. De aankoop van dit gebouw, dat volledig wordt verhuurd aan de vennootschap Perbio Sciences, betekent een investering van EUR 1,05 miljoen en laat Montea toe om deze strategische site van 3,4 hectare langs de autosnelweg Brussel-Gent helemaal te herverkavelen.
- **8 mei 2008:** aankoop van een gebouw van 4.307 m² in Parijs, nabij de luchthaven **Roissy-Charles De Gaulle (Parijs – Frankrijk)**. Dit gebouw, gelegen in de industriezone Paris Nord II, wordt verhuurd aan de speelgoedverdelers Babysun in het kader van een “triple net”-huurovereenkomst⁴ voor de duur van 9 jaar. De totale investering bedraagt EUR 4 miljoen en werd gerealiseerd door de overname van het bestaande leasingcontract (financiële leasing waarbij Montea na afloop eigenaar wordt van het gebouw) voor een bedrag dat de waarde, bepaald door de vastgoedexpert, overschrijdt met 0,86%⁵. De zaakvoerder van Montea is van mening dat deze geringe toeslag volledig gerechtvaardigd is door de eigenschappen van dit moderne gebouw, het hoge initieel rendement (8,25% bruto) alsook de strategische ligging nabij de Parijse luchthaven Roissy-Charles De Gaulle.
- **17 april 2008:** aankoop van een logistiek platform van 28.000 m² in het industriepark **Hauts-Sarts (Luik – België)**, middenin een strategisch kruispunt van autosnelwegen (E313 Antwerpen – E42 Parijs – E40 Brussel - Aken). Deze investering van EUR 12,9 miljoen levert een jaarlijkse huuropbrengst op van EUR 1 miljoen, met een huurgarantie van drie jaar door Weerts Supply Chain. Deze aankoop werd gefinancierd door bankschuld en overschrijdt de waardebepaling van de vastgoedexpert niet.

⁴ Het geheel van de lasten, inclusief belangrijke renovaties en herstellingen, is voor rekening van de huurder.

⁵ De zaakvoerder van Montea is van mening dat deze geringe toeslag volledig gerechtvaardigd is door de eigenschappen van dit moderne gebouw, het hoge initieel rendement (8,25% bruto) en de strategische ligging nabij de Parijse luchthaven Roissy-Charles De Gaulle.

- **26 maart 2008:** afsluiting van de aankoop⁶ van de Unilever-site in **Vorst (Brussel – België)** en uitgifte van 729.747 nieuwe aandelen (uitgiftebedrag EUR 30,11 per aandeel) (met recht op dividend vanaf boekjaar 2008) als vergoeding van de partiële splitsing ten gevolge van de overdracht van de onroerende activa van Unilever Belgium. Deze strategisch gelegen site op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat uit 25.000 m² aan logistieke en industriële gebouwen. De aankoopwaarde bedraagt EUR 17 miljoen en laat bovendien de ontwikkeling toe van een bijkomende 8.000 m². De gebouwen worden volledig verhuurd aan Unilever op basis van “triple net”-huurovereenkomsten voor een gemiddelde duur van 8 jaar. De jaarlijkse huuropbrengst bedraagt EUR 1,3 miljoen. Deze aankoop werd gerealiseerd voor een waarde die lager ligt dan die bepaald door de vastgoedexpert.
- **20 maart 2008:** aankoop van een logistiek platform van 11.200 m² in **Cambrai (Frankrijk)**, dat volledig verhuurd wordt aan DHL Fashion France voor een periode van 9 jaar. Deze investering van EUR 7 miljoen levert een jaarlijkse huuropbrengst op van EUR 495.000 en werd gerealiseerd door Concerto Développement (dochtermaatschappij van de groep Affine). Deze site laat bovendien, in een tweede fase, de ontwikkeling toe van 11.200 m², die Montea onmiddellijk wil commercialiseren zonder deze op speculatieve wijze te ontwikkelen. Deze operatie heeft van op het moment van de realisatie, bijgedragen tot de verbetering van het operationeel resultaat. De aankoop werd gefinancierd door bankschuld en overschrijdt de waardebepaling van de vastgoedexpert niet.

Actief beheer van de vastgoedportefeuille: eerste desinvestering door Montea

- **17 april 2008:** desinvestering van een semi-industrieel gebouw van 4.550 m² gelegen te **Destelbergen**. De verkoop van deze site, die als niet-strategisch werd beschouwd, bedraagt EUR 1,3 miljoen en levert een meerwaarde op van EUR 249.560 ten opzichte van de reële waarde die door Montea werd boekt voor deze site.

Nieuwe aandeelhouder en versterking van de referentieaandeelhouders

- **27 maart 2008:** als gevolg van de kapitaalverhoging, in het kader van de afsluiting van de aankoop van de site van Unilever Belgium, heeft de Gemeentelijke Holding NV een belang van 8,3% verworven in Montea. Ook de referentieaandeelhouders Banimmo en de familie De Pauw verstevigden hun positie met de verwerving van respectievelijk 259.279 en 185.502 aandelen van de vastgoedbevak. Tijdens de maand april 2008 droeg de groep Affine – in het kader van de vereenvoudiging van haar structuur – haar aandelen van Montea over aan Banimmo en aan de Gemeentelijke Holding NV. De verdeling van de referentieaandeelhouders van Montea is voortaan: familie De Pauw (30,46%), Banimmo (23,15%), Gemeentelijke Holding (11,18%).

Nieuwe kredietlijnen voor een totaalbedrag van EUR 52,5 miljoen

Tijdens het tweede kwartaal van 2008 haalde Montea een bedrag van EUR 52,5 miljoen op door middel van nieuwe bilaterale kredietlijnen bij 3 vooraanstaande banken die reeds hadden deelgenomen aan de financiering van Montea tijdens de IPO eind 2006. De door Montea onderhandelde financieringsmarges blijven concurrerend en passen binnen het businessplan van de groep. Geen enkel van de lopende kredieten vervalt tussen 2008 en 2009. De gemiddelde duur van de kredieten bedraagt voortaan 3,93 jaar met vervaltermijnen eind 2011 en eind 2013.

⁶ In maart 2008 heeft Montea de overdracht van de vastgoedbedrijfstaking van Unilever Belgium bvba (“Unilever”) afgesloten. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 87.000 m². Voor het kantoorgebouw (“Diamond Building”) van 13.608 m² – heeft Montea de erfpacht overgedragen aan Banimmo voor 25,5 miljoen EUR netto. De transacties “Kantoorgebouw” zijn in het belang van Montea en situeren zich binnen het beleggingsbeleid van Montea, overeenkomstig artikel 24, §1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding – formeel bezwaar en indiening van een tegenvordering met schadevergoeding en interesten door Montea

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, mogelijk maken. Deze overeenkomsten waren onderworpen aan een aantal voorwaarden, voornamelijk met betrekking tot de naleving van stedenbouwkundige voorschriften waaraan contractueel diende voldaan te worden voor 31 maart 2007.

Op grond van objectieve elementen is Montea ervan overtuigd dat niet aan deze voorwaarden werd voldaan en dat zij al haar verplichtingen in het kader van de vermelde overeenkomsten is nagekomen. Montea heeft deze situatie formeel meegedeeld aan de vragende partij. Toch hebben de betrokken partijen gemeend op 15 mei 2008 Montea te moeten dagvaarden en eisen de betaling van een schadevergoeding van ongeveer EUR 5,4 miljoen.

Montea betwist deze vordering ten stelligste, zowel wat de grondslag betreft, als het bedrag. Montea stelde bovendien een tegenvordering in wegens roekeloos en tergend geding. In de jaarrekening van 30 juni 2008 werd geen enkele voorziening opgenomen met betrekking tot dit rechtsgeding en het verslag van de Commissaris bevatte geen enkele opmerking ten aanzien van het ontbreken van een dergelijke voorziening. De advocaat van Montea heeft op 15 augustus II. zijn besluiten neergelegd. Volgens de laatste informatie zal de zaak in de lente van 2009 bepleit worden.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA 30/06/08

Er deed zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voor na afsluiting van het eerste halfjaar.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2008

Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille: tegen eind 2008 zou de doelstelling van EUR 200 miljoen ruim overschreden moeten zijn

Het huidige, bijzonder tumultueuze klimaat van onrust dat heerst bij heel wat spelers op de financiële markten, creëert interessante investeringsmogelijkheden voor een gespecialiseerde vastgoedspeler met een geringe schuldenlast zoals Montea.

Op grond van de balans afgesloten op 30 juni 2008 bedraagt de schuldgraad van Montea 40,9%. Op grond van de maximale schuldgraad van 65% beschikt Montea over een investeringscapaciteit van EUR 134,2 miljoen.

Rekening houdend met de “pipeline” van investeringen in due diligence of in onderzoek waarrond Montea op dit ogenblik werkt in Frankrijk en België, verwacht de groep voor meer dan EUR 30 miljoen aan nieuwe investeringen te realiseren, hoofdzakelijk in Frankrijk. Deze nieuwe aankopen zouden moeten bijdragen tot een beter resultaat vanaf het vierde kwartaal van 2008.

In het kader van de voortzetting van haar gezonde, dynamische en ambitieuze groeistrategie op de Belgische en Franse markten van logistiek vastgoed, verwacht Montea dat haar vastgoedportefeuille tegen eind 2008 de kaap van EUR 200 miljoen ruim zal overschrijden.

Bevestiging van de stijging van 5% van het voorziene bruto dividend voor 2008 tot EUR 2,09 bruto per aandeel

Voor het boekjaar van 15 maanden, afgesloten op 31/12/07, is het dividend gestegen tot een bruto bedrag van EUR 2,49 per aandeel, wat overeenstemt met een jaarlijks bruto dividend van EUR 1,99 per aandeel. Op grond van de resultaten afgesloten op 30/06/08 en van de vooruitzichten voor de rest van het jaar is Montea ervan overtuigd haar doelstellingen te kunnen realiseren en bevestigt de vennootschap een verhoging met 5% van het voorziene bruto dividend tot EUR 2,09 per aandeel.

↳ Het voorziene bruto dividend van EUR 2,09 per aandeel stemt overeen met een bruto rendement van 6,78% (5,77% netto na aftrek van 15% voorheffing) op grond van de gemiddelde slotkoers van het Montea-aandeel (MONT) tijdens de maand juli 2008 (EUR 30,81).

WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30/06/08 ⁷



VASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal 30/06/2007	Totaal 30/06/2008	België	Frankrijk
Aantal sites (eenheden)	22	27	23	4
Oppervlakte opslagplaatsen (m ²)	200.046 m ²	296.585 m ²	258.727 m ²	37.858 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	27.041 m ²	39.150 m ²	36.342 m ²	2.808 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	227.087 m ²	335.735 m ²	295.069 m ²	40.666 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	42.665 m ²	62.495 m ²	33.165 m ²	29.330 m ²
Reële waarde (EUR)	€ 115.772.000	€ 184.089.000	€ 159.514.000	€ 24.575.000
Belegingswaarde (EUR)	€ 120.221.000	€ 189.819.000	€ 164.144.000	€ 25.675.000
Contractuele jaarlijkse huuropbrengst (EUR) (*)	€ 9.443.882	€ 14.019.094	€ 12.065.147	€ 1.953.948
Brutorendement (%) (*)	7,86%	7,62%	7,56%	7,61%
Brutorendement indien 100% verhuurd (%)	8,04%	7,83%	7,81%	7,61%
Niet verhuurde oppervlakte (m ²)	6.865 m ²	8.120 m ²	8.120 m ²	0 m ²
Huurwaarde niet verhuurde oppervlakte (EUR)	€ 225.805	€ 395.320	€ 395.320	€ 0
Bezettingsgraad (% van het aantal m ²)	96,98%	97,58%	97,25%	100,00%
Bezettingsgraad (% van de huurwaarde)	97,50%	97,10%	96,65%	100,00%

(*) exclusief huurgaranties

De **totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille** bedraagt 335.735 m², verspreid over 23 sites in België en 4 sites in Frankrijk.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** stijgt tot EUR 184 miljoen, een toename met 59% (+ EUR 68,3 miljoen) ten opzichte van 30 juni 2007 (EUR 115,8 miljoen).

Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de portefeuille bedraagt 7,62%, en 7,83% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, rekening houdend met de geschatte huur op leegstand.

De door Montea behaalde **bezettingsgraad** op het totaal van de portefeuille (uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde) bedraagt 97,1%, en 97,58% op grond van het aantal bezette m². De bezettingsgraad stijgt ten opzichte van de vorige periodes (96,98% op 30/06/07 en 96,59% op 31/12/07).


De **jaarlijkse contractuele huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedraagt EUR 14 miljoen, een stijging van 48,4% (+ EUR 4,6 miljoen) ten opzichte van de situatie op 30/06/07.

⁷ Uittreksels uit het verslag van de onafhankelijke vastgoedexperts Crombrugghe & Partners en Foncier Expertise.

2. VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTEN⁸

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING VOOR DE PERIODE VAN 01/01/08 TOT 30/06/08⁹

Het vorige boekjaar van Montea omvatte de periode van 01/10/06 tot 31/12/07 en kwam overeen met een verlengd boekjaar van 15 maanden. Op 9 augustus 2007 publiceerde Montea de cijfers voor haar rekeningen afgesloten op 30/06/07 die betrekking hebben op het tweede kwartaal van 2007 en op de periode van 9 maanden van 01/10/06 tot 30/06/07. De hieronder vermelde rekeningen geven de cijfers weer voor het eerste halfjaar van 2008 in vergelijking met de cijfers¹⁰ van de overeenstemmende periode in 2007 (van 01/01/07 tot 30/06/07).

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	30/06/2007	30/06/2007	30/06/2008
	9 maanden	6 maanden (**)	6 maanden
Huurnkomsten	7.237.108	4.847.420	6.270.657
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	7.237.108	4.847.420	6.270.657
Recuperatie vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders	565.957	512.423	964.707
Kosten van de huurders gedragen door eigenaar	-1.876	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders	-562.402	-447.246	-978.705
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-17.242	-16.512	0
VASTGOED RESULTAAT	7.221.545	4.896.085	6.256.658
Technische kosten	-176.679	-170.920	-106.069
Commerciële kosten	-23.769	-21.578	-15.966
Kosten en belastingen van niet verhuurde goederen	-29.848	-29.848	-207
Beheerkosten vastgoed	-210.894	-160.171	-162.775
Andere vastgoedkosten	-58.266	-41.273	-40.238
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-499.456	-423.790	-325.256
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.722.089	4.472.295	5.931.403
Algemene kosten van de vennootschap	-1.066.994	-627.212	-701.400
Andere operationele opbrengsten en kosten	6.123	16.365	-2.884
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.661.218	3.861.448	5.227.118
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	249.560
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.648.736	2.370.503	-1.252.405
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.309.954	6.231.951	4.224.273
Financiële opbrengsten (inclusief IAS 39 herwaarderingen)	40.977	1.646.207	228.085
Interestkosten	-1.046.961	-779.557	-1.459.752
Andere financiële kosten	1.676.367	141.690	1.125.163
FINANCIËLE RESULTAAT	670.383	1.008.340	-106.504
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9.980.337	7.240.291	4.117.769
Vennootschapsbelasting	-33.438	-30.524	-13.421
Exit taks	-191.961	-46.474	-22.054
BELASTINGEN	-225.399	-76.998	-35.475
NETTO RESULTAAT	9.754.938	7.163.293	4.082.294
NETTO COURANTE RESULTAAT (*)	6.106.202	4.792.790	5.085.139
NETTO COURANTE RESULTAAT exclusief IAS 39	4.426.619	3.113.207	3.954.642
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (**)	2.855.607	2.855.607	3.244.538
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	3,42	2,51	1,26
NETTO COURANTE RESULTAAT PER AANDEEL exclusief IAS 39	1,55	1,09	1,22

(*) Netto courante resultaat = Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille + Financiële resultaat - Belastingen

(**) Gemiddelde aantal aandelen: 729.747 nieuwe aandelen vanaf 26/03/2008 / 3.585.354 aandelen in totaal / Gemiddelde van 3.244.538 aandelen gedurende de periode

(***) De periode van 6 maanden afgesloten op 30/06/07 wordt indicatief meegegeeld om de vergelijking te vergemakkelijken met de overeenkomstige periode in 2007.

Omwille van het verlengd boekjaar in 2006-2007 dekken de cijfers, afgesloten op 30/06/07 (meegegeeld op 09/08/07), een periode van 9 maanden, van 01/10/06 tot 30/06/07.

De **huurnkomsten** tijdens het eerste halfjaar van 2008 bedragen EUR 6.270.657, een stijging van 29,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2007 (EUR 4.847.420). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.

⁸ De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controle tot op heden geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die zou moeten worden doorgevoerd in de in dit persbericht opgenomen boekhoudkundige informatie. De bij de opstelling van de tussentijdse financiële overzichten gebruikte boekhoudprincipes en -methodes zijn identiek aan de principes en methodes die werden gehanteerd bij de opstelling van de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31/12/2007.

⁹ Dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethoden zijn gehanteerd zoals in het laatste jaarverslag. In de geconsolideerde cijfers is vanaf 10 maart 2008 een nieuwe onderneming "SCI Actipole Cambrai" opgenomen.

¹⁰ De vergelijkbare cijfers voor de periode van 01/01/07 tot 30/06/07 werden niet opgenomen in een beperkte controle door de Commissaris en dienen dus beschouwd te worden als niet-geauditeerd.

Het **vastgoedresultaat** op 30/06/08 bedraagt EUR 6.256.658 en vertoont hiermee een stijging van 27,8% ten opzichte van het eerste halfjaar van 2007 (EUR 4.896.053).

De **exploitatiemarge**¹¹ vertoont een aanzienlijke stijging van 78,9% op 30/06/07 tot 83,5% op 30/06/08. Deze positieve ontwikkeling is vooral het gevolg van de schaalvoordelen die konden gerealiseerd worden dankzij de groei van de portefeuille en de strikte beheersing van de exploitatiekosten.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** op 30/06/08 (–EUR 1.002.845) omvat een meerwaarde van EUR 249.560 gerealiseerd op de verkoop van het gebouw te Destelbergen en een niet-gerealiseerde minderwaarde van EUR 1.252.405 ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille op 31/12/07. Deze niet-gerealiseerde minderwaarde wordt vooral toegeschreven aan: (i) het aantal nieuwe investeringen die door Montea werden verwezenlijkt, waarvan de aankoopkosten deel uitmaakten van een negatieve wijziging bij de waardering van de investering aan zijn reële waarde, (ii) de vermindering van de geregistreerde waarde op het gebouw van 14.495 m² te Bornem, die door de huidige huurders aan het einde van het jaar zal vrijgegeven worden en waarvan de oppervlakte gecommercialiseerd wordt, (iii) de vermindering van de waarde van het gebouw van 9.545 m² te Meer, dat aan de groep VPK Packaging voor een vaste duur van 9 jaar en aan lagere huurvoorwaarden dan voordien wordt verhuurd (prioriteit werd gegeven aan zekerheid van de cash flow op lange termijn)..

Het **financieel resultaat** per 30/06/08 (–EUR 106.504) werd sterk beïnvloed door de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) op de datum van afsluiting (niet-gerealiseerde meerwaarde per 30/06/08 van EUR 1.130.497) en door de financiële inkomsten uit deze contracten (EUR 198.357), die de rentelast tijdens de periode verminderen.

↳ *Op 30/06/08 dekken de contracten voor wisselkoersdekking van het type IRS (Interest Rate Swap) de bankschuld van Montea aan een vaste voet van 94,5%. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige schuld tot september 2011 (gemiddelde vervaldatum). De gemiddelde rentevoet voor de periode, inclusief bankmarges en de kosten voor dekkingsinstrumenten, bedraagt 4,4%.*

De **belastingen** omvatten de belasting op verworpen uitgaven en het bedrag gereserveerd voor de betaling van de “exit taks”.

Het **netto courant resultaat exclusief impact van IAS 39**¹² (exclusief herwaardering van de vastgoedportefeuille en rentedekkingsinstrumenten) op 30/06/08 bedraagt EUR 3.954.642 (EUR 1,22 per aandeel), een stijging van 27% (+ EUR 841.435) ten opzichte van het eerste halfjaar van 2007.


↳ *De stijging van het netto courant resultaat exclusief impact van IAS 39, bevestigt het vertrouwen in een stijging van 5% van het voorziene bruto dividend tot EUR 2,09 per aandeel voor het boekjaar 2008.*

Het **netto resultaat** op 30/06/08 bedraagt EUR 4.082.294 (EUR 1,26 per aandeel) ten opzicht van EUR 7.163.293 (EUR 2,51 per aandeel) in 2007.

¹¹ Het exploitatieresultaat min het resultaat op de portefeuille en gedeeld door het vastgoedresultaat.

¹² Netto courant resultaat exclusief IAS 39 = netto resultaat – resultaat op de portefeuille – herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten. Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 of operationeel resultaat is het resultaat dat het beste overeenstemt met het teruglopend resultaat dat beschikbaar is voor de uitkering van het dividend aan de aandeelhouders.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS OP 30/06/08

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2007	30/06/2008
VASTE ACTIVA	137.310.684	186.211.601
Immateriële vaste activa	9.130	60.744
Vastgoed beleggingen (reële waarde)	136.380.430	184.089.000
Project ontwikkelingen	0	0
Andere materiële vaste activa	59.173	79.409
Financiële vaste activa	9.999	1.981.924
Vorderingen en andere niet vlottende activa	851.952	524
VLOTTENDE ACTIVA	6.501.092	9.129.113
Activa bestemd voor verkoop	1.008.000	0
Financiële vlottende activa	0	0
Handelsvorderingen	1.211.650	2.296.713
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.081.167	3.632.037
Kas en kasequivalenten	2.094.919	2.993.979
Overlopende rekeningen	105.355	206.384
TOTAAL ACTIVA	143.811.775	195.340.714
EIGEN VERMOGEN	88.674.554	114.390.137
Kapitaal	62.379.773	84.352.468
Reserves	18.980.530	35.767.669
Impact van de geschatte mutatie rechten op reële waarde bij hypothetische vervreemding (-)	-4.667.682	-5.730.000
Variatie reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
MINDERHEIDSBELANGEN	91.729	91.598
VERPLICHTINGEN	55.045.491	80.858.979
Langlopende verplichtingen	17.858.483	31.280.743
Langlopende financiële schulden	17.634.953	30.693.985
Andere langlopende verplichtingen	223.530	586.758
Kortlopende verplichtingen	37.187.008	49.578.236
Kortlopende financiële schulden	32.656.548	38.501.856
Andere kortlopende financiële schulden	0	24.413
Handelsschulden	3.634.438	8.648.463
Andere kortlopende verplichtingen	209.365	1.524.764
Overlopende rekeningen	686.657	878.740
TOTAAL PASSIVA	143.811.775	195.340.714

Op 30 juni 2008 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 195.340.714) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (94,2% van het totaal) en courante activa (EUR 9.129.113) met daarin de geldbeleggingen, de handelsvorderingen en de fiscale vorderingen.

Het **totaal van de passiva** bestaat uit eigen vermogen ten bedrage van EUR 114,4 miljoen en een totale schuld van EUR 80,9 miljoen. Dit bedrag omvat de bankschulden op lange termijn (EUR 30,7 miljoen) en op korte termijn (EUR 38,5 miljoen).

De **schuldgraad** (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courante passiva – dekkingsinstrument tegenover het totaal aan activa) bedraagt 40,9% tegenover 33,3% op 30/06/07.

↳ *Op grond van de aan vastgoedbevaks opgelegde maximale schuldgraad van 65% beschikt Montea over een investeringscapaciteit van EUR 134,2 miljoen.*

EVOLUTIE VAN HET NETTO ACTIEF PER AANDEEL

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	31/12/2007	31/03/2008	30/06/2008
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	€ 88.675	€ 111.690	€ 114.390
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	2.855.607	3.585.354	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde)	€ 31,1	€ 31,2	€ 31,9
Netto activa per aandeel (investeringswaarde)	€ 32,7	€ 32,7	€ 33,5

Het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 31,9 op 30/06/08 tegenover EUR 31,1 op 31/12/07 (na boeking van het dividend voor het boekjaar 2007), een stijging van 2,74%.

↳ *Op grond van de gemiddelde slotkoers tijdens de maand juli 2008 (EUR 30,81) en van het netto actief per aandeel in reële waarde op 30 juni 2008, staat het Montea-aandeel (MONT) genoteerd met een disagio van 3,4%.*

FINANCIËLE KALENDER

Publicatie van de kwartaalresultaten afgesloten op 30/09/08: 20 november 2008 voor opening van de markten.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit persbericht bevat toekomstgerichte verklaringen (meer bepaald in het punt – Vooruitzichten voor het boekjaar 2008). Dergelijke verklaringen houden risico's en onzekerheden in die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk verschillen van alle in dit persbericht opgenomen toekomstige resultaten of prestaties.

Conform Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 blijven de fundamentele risico's waaraan Montea gedurende de resterende maanden van het boekjaar is blootgesteld deze die werden beschreven in het Jaarverslag voor het boekjaar 2007. De maatregelen voor het beheersen van deze risico's worden strikt toegepast. De huidige onzekerheden wat betreft de evolutie van de economische situatie, de financieringsbeschikbaarheid en hun impact op het verhuurrisico of de solvabiliteit van de tegenpartijen, leiden tot een grotere waakzaamheid met name op het niveau van keuze van de tegenpartijen, vereiste garanties of naleving van de controleprocedure van het kredietrisico

VERKLARING CONFORM ARTIKEL 13 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14/11/2007


Conform Artikel 13 § 2 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 verklaart de Raad van Bestuur van Montea Management NV, statutair zaakvoerder van Montea Comm VA, vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer Gérard Van Acker, en haar Gedelegeerd Bestuurder, de heer Frédéric Sohet, dat, voorzover hen bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen en onderworpen aan een beperkte controle door de Commissaris, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b. het tussentijdse jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

OVER MONTEA “MORE THAN WAREHOUSES”

Montea Comm. V.A. is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC) gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf wil snel een referentiespeler worden op deze snel groeiende markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2008 had de onderneming 335.735 m² op 27 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel en Parijs. Voor meer informatie: www.montea.eu (+32 53 82 62 62) of Lauriane bij Luna: lauriane@luna.be (+32 2 658 02 91).


BIJLAGE 1 – GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN


GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN							
	Kapitaal	Reserves	Resultaat	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Belang van derden	Eigen vermogen
<i>In '000' euro</i>							
OP 1/10/2006	62.380	17.689			-3.376		76.693
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen							
Indekking financiële kasstroom							
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		566			-566		
SUBTOTAAL	62.380	18.255			-3.942		76.693
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							
Betalbaargestelde interimdividenden							
Resultaat van de periode			2.592				2.592
OP 31/12/2006	62.380	18.255	2.592		-3.942	0	79.285
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen							
Indekking financiële kasstroom							
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		726			-726		
SUBTOTAAL	62.380	18.981	2.592		-4.668		79.285
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							
Betalbaargestelde interimdividenden			-2.419				-2.419
Resultaat van de periode			11.809			92	11.901
OP 31/12/2007	62.380	18.981	11.982		-4.668	92	88.767
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen							
Kapitaalsverhoging Unilever	21.972						21.972
Indekking financiële kasstroom							
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		1.062			-1.062		
Impact overname Unilever IFRS 3		4.364					4.364
SUBTOTAAL	84.352	24.407	11.982		-5.730	92	115.103
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							
Betalbaargestelde dividenden			-4.703				-4.703
Resultaat van de periode			4.082				4.082
OP 30/06/2008	84.352	24.407	11.361		-5.730	92	114.482

BIJLAGE 2 – GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	30/06/2008	30/06/2007
	6 maand	6 maand
<i>In '000' euro</i>		
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.095	888
Netto resultaat	4.082	7.163
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	1.118	-3.233
Afschrijvingen en waardeverminderingen	14	4
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	14	4
Waardeverliezen op vlottende activa (+)		
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)		
Andere niet-kas elementen	1.104	-3.237
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.252	-2.371
IAS 39 impact	-1.130	-1.680
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-250	
Betaalde interesten	1.460	780
Ontvangen interesten	-228	33
Andere		
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	5.200	3.930
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	3.785	3.034
Bewegingen in activa posten	-2.737	1.500
Handelsvorderingen	-1.085	-349
Terug te vorderen belastingen	-1.528	2.144
Andere kortlopende activa	-23	0
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-101	-295
Bewegingen in passiva posten	6.522	1.534
Handelsschulden	470	143
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	4.544	0
Andere kortlopende passiva	1.315	1.314
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	192	77
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	11.080	7.852
Investeringsactiviteiten	-43.415	-5.838
Acquisitie van immateriële vaste activa	-54	0
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-44.584	-5.838
Andere materiële activa	-34	0
Verwerving van deelnemingen		
Verkoop vastgoedbeleggingen	1.258	
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-43.415	-5.838
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-32.335	2.014
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	17.473	2.128
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	18.904	2.941
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-199	0
Betaalde interesten	-1.460	-780
Ontvangen interesten	228	-33
Veranderingen in andere verplichtingen	587	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen		
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	587	
Verandering in eigen vermogen	17.270	-2.419
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	21.973	
Uitgekeerde dividenden	-4.703	
Uitgekeerde interimdividenden (-)		-2.419
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	35.330	-291
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (A+B+C)	2.995	1.723

BIJLAGE 3 – BALANS EN GESEGMENTEERDE RESULTATENREKENING (GEOGRAFISCH)

 GECONSOLIDEERDE BALANS <small>In '000' euro</small>	België	Frankrijk	Eliminaties	Geconsolideerd	Geconsolideerd
	6 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden	
	IFRS 30/06/2008	IFRS 30/06/2009	IFRS 30/06/2008	IFRS 30/06/2008	IFRS 31/12/2007
ACTIVA					
VASTE ACTIVA	161.637	24.575	0	186.212	137.311
A. Goodwill	0	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	61	0	0	61	9
C. Vastgoed beleggingen	159.514	24.575	0	184.089	136.380
D. Project ontwikkelingen	0	0	0	0	0
E. Andere materiële vaste activa	79	0	0	79	59
F. Financiële vaste activa	1.982	0	0	1.982	861
G. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
H. Handelsvorderingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0	0	0	0
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	0	0	1	1
J. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	29.425	3.303	-23.598	9.129	6.501
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	1.008
B. Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D. Handelsvorderingen	1.011	1.285	0	2.297	1.212
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	25.021	1.689	-23.078	3.632	2.081
F. Kas en kas equivalenten	2.689	305	0	2.994	2.095
G. Overlopende rekeningen	704	23	-521	206	105
TOTAAL ACTIVA	191.062	27.878	-23.598	195.341	143.812
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	113.919	583	-20	114.482	88.766
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	113.919	492	-20	114.390	88.675
A. Kapitaal	84.352	0	0	84.352	62.380
B. Uitgiftepremies	0	0	0	0	0
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0	0	0	0
D. Reserves	23.190	0	1.217	24.407	18.981
a. Wettelijke reserves	30	0	0	30	30
b. Onbeschikbare reserves	1	0	0	1	1
c. Belastingvrije reserves	0	0	0	0	0
d. Beschikbare reserves	23.159	0	1.217	24.376	18.950
E. Resultaat	10.889	492	-20	11.361	11.982
F. Impactop de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.513	0	-1.217	-5.730	-4.668
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0
H. Wisselkoersverschillen	0	0	0	0	0
MINDERHEIDSBELANGEN	0	92	0	92	92
VERPLICHTINGEN	77.143	27.294	-23.578	80.859	55.045
Langlopende verplichtingen	59.212	2.069	0	61.281	17.858
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	59.212	1.482	0	60.694	17.635
a. Kredietinstellingen	55.000	179	0	55.179	17.635
b. Financiële leasing	4.212	1.303	0	5.515	0
c. Andere	0	0	0	0	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	224
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	343	0	343	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	244	0	244	0
a. Exit taks	0	0	0	0	0
b. Andere	0	244	0	244	0
Kortlopende verplichtingen	17.931	25.225	-23.578	19.578	37.187
A. Voorzieningen	0	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	8.502	0	0	8.502	32.657
a. Kredietinstellingen	8.150	0	0	8.150	32.650
b. Financiële leasing	352	0	0	352	6
c. Andere	0	0	0	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	24	0	24	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.721	927	0	8.648	3.634
a. Exit taks	5.229	74	0	5.303	1.152
b. Andere	2.492	853	0	3.346	2.483
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.238	23.865	-23.578	1.525	209
F. Overlopende rekeningen	470	408	0	879	687
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	191.062	27.878	-23.598	195.341	143.812

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (Geografisch)	België	Frankrijk	Eliminaties	Geconsolideerd	Geconsolideerd
	6 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	30/06/2008	30/06/2008	30/06/2008	30/06/2008	30/06/2007
Huurinkomsten (+)	5.461	810	0	6.271	4.847
Terugnemeningen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten (+/-)	0	0	0	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	5.461	810	0	6.271	4.847
Recuperatie vastgoedkosten (+)	0	0	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	776	189	0	965	511
Kosten van de huurders gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-790	-189	0	-979	-447
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	-17
VASTGOEDRESULTAAT	5.447	810	0	6.257	4.895
Technische kosten (-)	-106	0	0	-106	-171
Commerciële kosten (-)	-16	0	0	-16	-22
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	0	0	0	0	-30
Beheerskosten vastgoed (-)	-131	-32	0	-163	-160
Andere vastgoedkosten (-)	-39	-1	0	-40	-41
VASTGOEDKOSTEN	-292	-33	0	-325	-424
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.155	777	0	5.931	4.471
Algemene kosten van de vennootschap (-)	-693	-8	0	-701	-627
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-3	1	0	-3	17
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.458	769	0	5.227	3.861
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	250	0	0	250	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-930	-323	0	-1.252	2.371
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.778	447	0	4.224	6.232
Financiële opbrengsten (+)	1.626	0	-267	1.359	1.646
Interestkosten (-)	-1.423	-304	267	-1.460	-780
Andere financiële kosten (-)	-2	-3	0	-5	142
FINANCIELE RESULTAAT	201	-308	0	-107	1.008
Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie (+)					
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.979	139	0	4.118	7.240
Vennootschapsbelasting (-)	-13	0	0	-13	-31
Exit taks (-)	0	-22	0	-22	-46
BELASTINGEN	-13	-22	0	-35	-77
NETTO RESULTAAT	3.966	117	0	4.082	7.164
NETTO COURANT RESULTAAT (excl. Variatie reële waarde vastgoedportefeuille en IAS 39)				3.955	3.114
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585.607	3.585.607	3.585.607	3.585.607	3.585.607
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros				1,14	2,51
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL in euros				1,10	1,09



BIJLAGE 4 – VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30/06/08

RAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDEXPERT

Waardebepaling	<p>De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.</p>
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 is op halfjaarlijkse basis van 31/12/2007 overgegaan van EUR 137.462.000, naar EUR 184.089.000 op 30/06/2008. Deze laatste waardebepaling komt overeen met EUR 174.321.450 kosten koper en EUR 189.819.000 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de waarde vrij op naam) van de volledige portefeuille bedraagt 7,39%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden +- 296.500 m² opslagruimten en +- 39.000 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 335.500 m². Het is op 27 sites gelegen, waarvan 4 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. Naast de evolutie van de marktwaarde is de toename te wijten aan de acquisitie van 4 sites met name Vorst, Milmort (Hauts-Sarts), Cambrai (FR) en Roissy (FR). De site te Destelbergen werd verkocht en is bijgevolg niet meer in de portefeuille opgenomen.</p> <p>Behalve de vier sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Twee gebouwen (Laken en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en één gebouw (Milmort) ligt in Wallonië. Van de vier panden in Frankrijk zijn er twee gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy) en twee andere in de provincie (Feuquières en Cambrai).</p>
Huurinkomen	<p>Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is, en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.</p> <p>Dit huurinkomen bedroeg EUR 14.019.094 per jaar op 30/06/2008. De lopende huurcontracten liggen 2,6% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 13.648.753 per jaar bedraagt.</p> <p>De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomens los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p> <p>De bezettingsgraad voor de gans portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 97%.</p>

VASTGOED PORTEFEUILLE OP 30/06/08:

Landcode	Site	Superficies (m ²)			Leeg-stand (%/m ²)	Aanvangs-rendement
		Kantoor	Opslag	Totaal		
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%
	TOTAAL	39.150 m²	296.585 m²	335.735 m²	2,42%	7,39%

BIJLAGE 5 – VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea CVA omtrent het beperkt nazicht van de beknopte geconsolideerde tussentijdse jaarrekening voor eerste halfjaar afgesloten op 30 juni 2008

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd met betrekking tot de beknopte geconsolideerde tussentijdse jaarrekening van Montea CVA (“de Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (tezamen “de Groep”), voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2008 bestaande uit de geconsolideerde balans en de bijbehorende geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van het totale resultaat, het kasstroomoverzicht en de toelichting, met een balanstotaal van € 195.340.714 en een winst van het boekjaar van € 4.082.294. Het management is verantwoordelijk voor het opstellen en de voorstelling van deze tussentijdse financiële informatie overeenkomstig International Financial Reporting Standard IAS 34 “Tussentijdse verslaggeving”, zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid is een verslag op te stellen met betrekking tot deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht. Wij hebben geen beperkt nazicht uitgevoerd van de vergelijkende cijfers.

Ons beperkt nazicht werd uitgevoerd overeenkomstig de “International Standard on Review Engagements 2410”, “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat voornamelijk in de bespreking van de financiële informatie met personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige zaken en het uitvoeren van analytische en andere procedures van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht is inhoudelijk minder diepgaand dan een volkomen controle uitgevoerd overeenkomstig “International Standards on Auditing” en stelt ons derhalve niet in staat om zekerheid te verkrijgen omtrent alle belangrijke zaken die zouden zijn geïdentificeerd als gevolg van het uitvoeren van een volkomen controle. Derhalve verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkt nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die ertoe zouden leiden dat de tussentijdse financiële informatie niet opgesteld werd, de materialiteit in acht genomen, overeenkomstig IAS 34 “Tussentijdse verslaggeving”, zoals aanvaard door de Europese Unie.

Gent, 25 augustus 2008

Klynveld Peat Marwick Goerdeler
Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d’Entreprises
Vertegenwoordigd door

Luc Van Couter
Bedrijfsrevisor