

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2010 AU 30/06/2010

**Résultat net courant¹ de EUR 3,77 millions
(EUR 1,05 par action) meilleur que prévu**

Résultat distribuable de EUR 3,95 millions (EUR 1,10 par action)

**Juste valeur du portefeuille immobilier de EUR 201,4 millions au
30/06/2010 (contre EUR 202,4 millions au 30/06/2009)**

**Légère baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier
par rapport au 31/12/2009 de EUR 1,08 million ou 0,54%²
(à périmètre constant et compte non tenu
des nouveaux investissements)**

Taux de endettement de 57,62%³ au 30/06/2010

Taux d'occupation de 91,23%⁴

**Alost, le 26 août 2010. MONTEA (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses
résultats consolidés pour la période du 1er janvier 2010 au 30 juin 2010.**

¹ Résultat net courant ou résultat opérationnel : résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XV, XVI et XVII du compte de résultats) et hors évaluation IAS 39 (variation de la juste valeur des instruments de couverture). La variation de la juste valeur des instruments de couverture fait partie des autres frais financiers du compte de résultats.

² Cette baisse est calculée comme suit : la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, en pourcentage de cette juste valeur au 31/12/2009. La détermination du pourcentage ne tient pas compte des investissements du 1^{er} semestre 2010. Lorsqu'il est tenu compte des investissements réalisés sur les sites existants au premier semestre 2010, la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 1,01%.

³ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006. Il ne tient pas compte de l'augmentation de capital du 2 juillet 2010. Compte tenu de cette augmentation de capital, le taux d'endettement se monte à 48,73%.

⁴ Le taux d'occupation est calculé sur la base de la superficie en m².

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

1 ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2010 EN BELGIQUE ET EN FRANCE

1.1 Le résultat net courant de EUR 3,77 millions est meilleur que prévu (EUR 1,05 par action)

Pour le premier semestre 2010, le résultat net courant de Montea atteint EUR 3,77 millions (EUR 1,05 par action). C'est mieux que ne le prévoyait le prospectus publié à l'occasion de l'augmentation de capital. Cette évolution positive s'explique principalement par:

- la hausse des revenus locatifs liée à la facturation unique d'une indemnité de rupture de EUR 75K;
- une augmentation de la marge d'exploitation supérieure aux prévisions, grâce à la refacturation à nos clients de coûts comptabilisés antérieurement;
- la baisse des frais généraux de la société.

1.2 Activités locatives au premier semestre 2010

➤ Nouveaux contrats de location de 9 ans avec Movianto et CAD Service sur le site d'Erembodegem (Alost)

En décembre 2009, Montea a conclu avec Movianto un nouveau contrat de location de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans) pour 7.747m² de entrepôt conditionné et 603m² de bureaux, sur le site d'Erembodegem (Alost). La location a pris effet le 1^{er} janvier 2010. Ce nouveau contrat de location génère des revenus de location additionnels pour un total de EUR 97K au premier semestre 2010.

Montea a également conclu avec CAD Service un contrat de location de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) pour 571m² de bureaux sur ce site. La location a pris effet le 1^{er} mars 2010. Ce nouveau contrat de location génère des revenus de location additionnels pour un total de EUR 8K pour le premier semestre de 2010.

Montea est par ailleurs installé dans les bureaux du site d'Alost-Erembodegem (656m²). Le siège social a été déplacé à cette adresse.

Après la conclusion de ces contrats de location et l'installation de Montea dans les immeubles de bureaux, le site présente encore actuellement 663m² d'espace vacant.

➤ Prolongation du contrat de location de 9 ans avec le VDAB sur le site d'Alost-Tragel

En avril 2010, Montea a signé avec le VDAB une prolongation de son contrat de location pour 9 ans, sur le site d'Alost-Tragel. Le contrat entre en vigueur le 1^{er} mars 2010 pour prendre fin le 28 février 2019. Ce nouveau contrat de location n'a pas généré des revenus de location additionnels pour le premier semestre de 2010 parce qu'il s'agit d'une prolongation d'un contrat existant.

1.3 Continuation des désinvestissements au premier semestre 2010

Dans le cadre de son recentrage et de l'optimisation de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente de 2 bâtiments semi-industriels à Schoten⁵. Ces 2 sites ne répondaient plus aux normes du portefeuille, notamment en termes de rapport bureaux/stockage et de surface moyenne par locataire. La vente des 2 biens a rapporté un total de EUR 3,28 millions, avec comptabilisation d'une plus-value nette totale de EUR 0,13 million.

Cette politique de désinvestissements des sites non-stratégique sera continuer au deuxième semestre 2010.

1.4 Investissements au premier semestre 2010

➤ **28 mai 2010 – Achat d'une nouvelle plate-forme logistique classe A de 75.000m² à Saint-Cyr-en-Val (Orléans - France) pour EUR 35,3 millions**

Le site, d'une superficie de 152.149m², occupe un emplacement de choix, dans un parc de 210 ha près d'Orléans. Construit entre 1996 et 2006, l'entrepôt est conforme aux normes ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) 1510, 1530-2, 2662-1.b, 2910.a.2 en 2925. Le complexe se compose de 9 unités d'une hauteur libre de >13,70 m. On dénombre au total 88 quais de chargement.

Le bâtiment est entièrement loué au groupe FM Logistics pour une durée de 9 ans fermes, avec un rapport locatif de EUR 3.000.000/ans à partir du 01/07/2010 (rendement locatif brut de 8,5%). La plate-forme logistique de Saint-Cyr-en-Val sert à la distribution d'appareils électroménagers (Seb-Moulinex, LG Goldstar).

Le montant total de la transaction s'élève à EUR 35,3 millions tous frais compris. Le prix est inférieur à la somme avancée par l'expert immobilier le 28/04/2010. L'achat a été entièrement financé par une augmentation de capital⁶. La transaction est finalisée depuis début juillet 2010.

➤ **9 juin 2010 – Signature d'un contrat pour le développement d'un centre de distribution durable de 13.000m², loué pour 12 ans à Coca-Cola Entreprises Belgium, à Charleroi (Heppignies – Belgique)**

Montea a signé avec Coca-Cola Entreprises Belgium un contrat pour la construction d'un nouveau centre de distribution à Heppignies (Belgique). Montea devient ainsi promoteur du premier complexe logistique belge répondant à la norme de durabilité française HQE (équivalent de la norme britannique BREEAM).

Le centre de distribution sera construit sur un terrain de +/- 42.000m² situé à Heppignies. Le site est à portée immédiate de l'autoroute E42, qui relie entre elles toutes les grandes villes de Wallonie. Il se trouve par ailleurs tout près de l'aéroport de Brussels South Charleroi. Le nouveau centre de distribution devrait être opérationnel en septembre 2011.

⁵ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 10/02/2010 ou www.montea.com.

⁶ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 10/06/2010 ou www.montea.com.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



L'investissement total est estimé à EUR 9,3 millions, tous frais compris. Le début des travaux est prévu pour le quatrième trimestre 2010. En principe, le complexe sera opérationnel pour septembre 2011, date à laquelle le contrat de location commencera pour un terme de 12 ans fermes. Le loyer annuel maximum se montera à EUR 725.000, avec indexation annuelle. Dans le cadre de cet accord les frais ont déjà été faits pour un montant de EUR 500K.

2. VALEUR ET COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2010

MONTEA MORE THAN WAREHOUSES PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 30/06/2009	Belgique	France	Total 31/12/2009	Total 30/06/2009
Nombre de sites (unités)	31	20	11	33	32
Surface entrepôts (m ²)	330.771 m ²	258.047 m ²	72.724 m ²	333.015 m ²	319.936 m ²
Surface bureaux (m ²)	45.008 m ²	33.979 m ²	11.029 m ²	47.663 m ²	46.123 m ²
Surface totale (m ²)	375.779 m ²	292.026 m ²	83.753 m ²	380.678 m ²	366.059 m ²
Potentiel de développement (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	69.720 m ²	69.720 m ²
Juste valeur (EUR)	Ö 201.382.000	" 145.437.000	" 55.945.000	Ö 206.253.000	Ö 202.369.000
Valeur d'investissement (EUR)	Ö 208.233.000	" 149.498.000	" 58.735.000	Ö 213.393.000	Ö 209.352.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	Ö 15.491.805	" 10.814.665	" 4.677.139	Ö 16.043.480	Ö 15.820.779
Rendement brut (%) (*)	7,69%	7,44%	7,96%	7,78%	7,82%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,48%	8,30%	8,96%	8,48%	8,28%
Surfaces non louées (m ²)	32.970 m ²	25.000 m ²	7.970 m ²	26.917 m ²	17.789 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	Ö 1.592.795	" 1.258.055	" 334.740	Ö 1.437.155	Ö 943.199
Taux d'occupation (% des m ²)	91,23%	91,44%	90,48%	92,93%	95,14%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	90,68%	89,58%	93,32%	91,78%	94,37%

➤ Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier due principalement à la vente de 2 immeubles semi-industriels

La superficie totale du portefeuille immobilier est de 375.779m², répartie sur 20 sites en Belgique et 11 sites en France. La baisse (de 380.678m² au 31 décembre 2009 à 375.779m²) s'explique principalement par la vente de 2 sites belges au premier trimestre 2010. Ces opérations ont généré une plus-value nette de EUR 0,12 million (voir point 1.3).

De plus, la **juste valeur du portefeuille à périmètre constant** (compte non tenu des nouveaux investissements), d'après les chiffres d'experts immobiliers indépendants⁷, a reculé de 0,54% au premier semestre 2010 (EUR 1,08 million).

La baisse de valeur résulte de (voir aussi la note 2):

- une baisse de EUR 2,90 millions (1,96%) de la valeur du portefeuille belge suite à l'évolution négative de la juste valeur dont le contrat arrive à échéance (rupture ou fin) en 2011;
- une augmentation de EUR 1,82 million (3,36%) de la valeur du portefeuille français sous l'effet d'un 'yield shift' positif de 20 points de base.

Le **rendement brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,48 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,28% au 30/06/2009.

⁷ De Crombrugge & Partners pour la Belgique, Drivers Jonas pour la France.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 15.491.805, un recul de 2,08% par rapport au 30/06/2009, surtout imputable à la baisse du taux d'occupation.

Le **taux d'occupation**⁸ est de 91,23%. Cette diminution par rapport au 31/12/2009 (**92,93%**) s'explique principalement par la fin de 3 contrats sur les sites d'Alost, Vilvorde et Buggenhout, à quoi il faut ajouter l'inoccupation de 6.366m² d'espace de stockage à Malines.

Outre les motifs ci-dessus, la baisse par rapport à 31/06/2009 est également liée à l'inoccupation partielle du site français de Savigny-Le-Temple.

⁸ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m².

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE


Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



3. RESUME DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES POUR LE PREMIER SEMESTRE CLOTURE LE 30/06/2010

Au cours du premier semestre de 2010, les règles d'évaluation du sicaf immobilier n'ont pas été modifiées.

3.1. Compte de résultats consolidés pour la période du 01/01/2010 au 30/06/2010

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/06/2010 6 mois	30/06/2009 6 mois
Revenus Locatifs	7.920.148	8.268.701
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	7.920.148	8.268.701
Récupération de charges immobilières	128.151	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.888.326	625.282
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.916.162	-742.211
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	8.020.463	8.151.772
Frais techniques	-125.737	-81.823
Frais commerciaux	-33.177	-41.359
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
Frais de gestion immobilière	-285.063	-182.332
Autres charges immobilières	-45.053	-53.453
CHARGES IMMOBILIERES	-489.030	-358.967
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.531.433	7.792.806
Frais généraux de la société	-1.133.179	-1.053.073
Autres revenus et charges d'exploitation	-79.786	418.530
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6.318.468	7.158.263
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	125.168	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.052.082	-9.837.434
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	4.391.554	-2.679.171
Revenus financiers	102.756	231.238
Charges d'intérêts	-2.634.807	-3.317.246
Autres charges financières	-2.302.116	-1.703.318
RESULTAT FINANCIER	-4.834.167	-4.789.327
Variation dans la valeur réelle des instruments de couverture	0	0
Produits des participations mises en équivalence	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	-442.612	-7.468.498
Impôts des sociétés	-4.736	-4.234
Exit tax	0	0
IMPOT	-4.736	-4.234
RESULTAT NET	-447.348	-7.472.731
RESULTAT NET COURANT	3.772.883	4.063.218
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	3.585.354
RESULTAT NET PAR ACTION	-0,12	-2,08
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	1,05	1,13

3.2. Commentaires relatifs au compte de résultats consolidés au 30/06/2010

- **Le résultat locatif net s'élève à EUR 7,92 millions (en baisse de 4,2%)** **È le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier recule de 11,7% à cause des produits non récurrents de l'année dernière**

Le **résultat locatif net** est de EUR 7.920.148, en baisse de 4,2% par rapport à la même période de 2009 (EUR 8.268.701). Il faut en chercher la cause principale dans le recul du taux d'occupation en Belgique et en France.

Le **résultat immobilier** au 30/06/2010 s'élève à EUR 8.020.463. Il diminue moins que le résultat locatif net: 1,6% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR 8.151.772). Cette baisse moins importante est surtout due à la facturation des **property management fees**

Le **résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier** recule de EUR 7.158.263 l'an dernier à EUR 6.318.468 au 30/06/2010. Cette baisse de 11,7% est en grande partie imputable aux produits d'exploitation non récurrents (EUR 0,4 million) issus de la faillite de IIG sur le site de Erembodegem.

La **marge d'exploitation** ou **marge opérationnelle**⁹ atteint 79,8%, en baisse de 6,79% par comparaison avec la même période de l'année dernière. Si nous ne tenons pas compte de ces produits d'exploitations non récurrents (voir ci-dessus), la marge opérationnelle diminue de 1,9% (de 81,7% l'année précédente au 79,8% cette année).

Cette diminution de 1,9% est en plus de la baisse du résultat immobilier (1,6%) s'explique surtout par la hausse des frais d'entretien et des frais généraux de la société.

- **Le résultat sur le portefeuille immobilier est fortement influencé par l'évolution négative de l'estimation de 3 immeubles belges**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** s'élève à EUR -1.926.914 au 30/06/2010. Ce résultat négatif est dû à:

- résultat de la vente de biens semi-industriels pour la somme de EUR 125.168 (voir aussi le point 1.3);
- évolution négative de la valeur du portefeuille immobilier (élément non cash) à hauteur de EUR -2.052.082, sous l'effet de (voir aussi note 2):
 - a. une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier en France, à hauteur de EUR 1,4 million, largement due à un **yield shift** de 20 points de base, d'une part;
 - b. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier en Belgique, à hauteur de EUR 3,4 millions, sous l'effet d'une évolution négative de la juste valeur de 3 immeubles dont le contrat arrive à échéance (rupture ou fin) en 2011, d'autre part.

- **Le résultat financier de EUR -4,8 millions est fortement influencé par l'évolution négative de la juste valeur des instruments de couverture, à hauteur de EUR -2,29 millions**

Le **résultat financier** au 30/06/2010 est fortement influencé par la nouvelle variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR -2,29 millions) sous l'effet de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt.

⁹ Marge d'exploitation ou opérationnelle: le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier, en pourcentage du résultat locatif net.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



Sans tenir compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, le résultat financier net (négatif) diminue de EUR 0,6 million. Cette évolution positive s'explique principalement par le fait que Montea se couvre actuellement à hauteur de 94,04%, contre une couverture intégrale durant la même période de l'an dernier. Montea étant moins couvert, la sicaf profite de la chute du taux d'intérêt variable.

↳ Montea a opté pour une politique de bon père de famille. Au 30/06/2010, les contrats de couverture du type IRS (Interest Rate Swap) couvraient 94,04% de la dette bancaire de Montea. Ces instruments financiers garantissent la couverture des lignes de crédit actuelles (EUR 114,5 millions).

➤ **Résultat net négatif dû à l'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier et de la valeur des instruments de couverture**

Le **résultat net** au 30/06/2010 s'élève à EUR -0,45 million, à comparer aux EUR -7,50 millions pour la même période de 2009. Les deux résultats ont été fortement influencés par l'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier et de la valeur des instruments de couverture. Cette incidence était cependant beaucoup plus forte l'an dernier en raison de la crise économique et financière, qui a lourdement grevé la valeur du portefeuille immobilier en 2009. Ces éléments sont sans effet sur le résultat net courant.

➤ **Résultat net courant de EUR 1,05 par action. Montea bien placé pour atteindre son objectif de dividende**

Le **résultat net courant** au 30/06/2010 s'élève à EUR 3,77, soit 7,1% de moins que pour la même période de l'an dernier, surtout à cause d'un taux d'occupation inférieur.

Le résultat net distribuable s'élève à EUR 3,95 millions. Préalablement à l'augmentation de capital du 2 juillet 2010, un dividende de EUR 0,97 par action était annoncé pour le premier semestre à l'intention des actionnaires existants.

Sur la base des résultats du premier semestre, Montea réalise un résultat distribuable de EUR 1,10 par action. La société est donc bien placée pour atteindre son objectif de dividende de 8% pour l'année complète.


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



3.3. Bilan consolidé au 30/06/2010

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/06/2010 Conso	30/06/2009 Conso
ACTIFS NON COURANTS	198.473.505	203.631.680
Goodwill	0	0
Immobilisations incorporelles	91.190	116.647
Immeubles de placement	196.677.787	202.369.000
Autres immobilisations corporelles	1.037.538	284.024
Actifs financiers non courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Participations mises en équivalence	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	666.991	862.010
Actifs d'impôts différés	0	0
ACTIFS COURANTS	15.388.380	8.380.710
Actifs détenus en vue de la vente	4.704.000	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Créances commerciales	5.739.222	5.085.081
Créances fiscales et autres actifs courants	2.494.783	747.230
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.520.159	1.964.804
Comptes de régularisation	930.217	583.594
TOTAL DE L'ACTIF	213.861.885	212.012.390
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	76.528.614	87.678.174
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	76.434.509	87.582.896
Capital	68.964.362	84.352.467
Primes d'émission	0	0
Actifs propres rachetées	0	0
Réserves	14.774.203	17.686.161
Résultat	-453.056	-7.472.732
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6.851.000	-6.983.000
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
Ecart de conversion	0	0
Intérêts minoritaires	94.104	95.278
PASSIF	137.333.271	124.334.216
Passifs non courants	129.610.842	115.549.348
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	118.942.296	107.556.974
Autres passifs financiers non courants	10.314.880	7.638.708
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
Autres passifs non courants	353.667	353.667
Passifs d'impôts différés	0	0
Passifs courants	7.722.429	8.784.868
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	597.680	565.251
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.131.526	2.783.245
Autres passifs courants	203.557	1.802.077
Comptes de régularisation	3.789.666	3.634.295
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	213.861.885	212.012.390

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00




3.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/06/2010

- Au 30 juin 2010, le **total de l'actif** (EUR 213.861.885) se compose principalement d'immobiliers de placement (91,96% du total) et d'actifs circulants (EUR 15.388.380), comprenant les placements de trésorerie ainsi que les créances commerciales et fiscales.
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 76,5 millions) et une dette totale de EUR 137,3 millions. Il importe de noter que toutes les dettes bancaires sont à long terme.

Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 3 organismes financiers belges, pour un total de EUR 115 millions, dont EUR 114,5 millions utilisés. Les premières lignes de crédit ne viennent à échéance que fin 2011.

- Le **taux d'endettement**¹⁰ de Montea s'élève à 57,62% et reste largement sous le plafond légal de 65%. L'augmentation du taux d'endettement par rapport au 31/12/2009 (56,43%) est principalement imputable au paiement du dividende en juin 2010 et au résultat net négatif, dû dans une large mesure à l'évolution négative de la valeur du portefeuille immobilier et de la valeur des instruments de couverture.
- Si nous tenons compte de l'augmentation de capital du 2 juillet 2010, l'endettement recule à 48,73%.

Montea respecte par ailleurs tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 65%.

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	76.435	84.381	87.583
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	3.585.354	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	21,3	23,5	24,4
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	23,2	25,5	26,4

- L'**actif net** au 30/06/2010 s'élève à EUR 21,3 par action. Compte non tenu de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net se monte à EUR 24,2 par action. Vu le cours de l'action Montea à fin juin 2010 (EUR 21,8 par action), Montea est coté avec un agio de 2,3%.

¹⁰ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



4. PERFORMANCE BOURSIERE DE L'ACTION (MONT)

PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Course de bourse (€)				
A la clôture	21,8	24,89	27,00	31,99
Le plus élevé	26,9	30,99	35,25	37,00
Le plus bas	20,6	21,81	23,00	30,21
Moyenne	25,6	24,69	30,84	33,82
Net actif / action (€)				
Incl. IAS 39	21,3	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39	24,2	25,77	30,26	30,80
Prime / (discount) (%)	2,2%	5,8%	-5,6%	2,9%
Rendement de dividende (%)		8,5%	6,8%	7,4%
Bruto Return (%)		-2,5%	-8,8%	0,5%
Dividende (€)				
Brut		2,09	2,09	2,49
Net		1,78	1,78	2,12
Volume (en nombre de titres)				
Volume journalier moyen	1.354	1.033	1.061	1.333
Volume de la période	170.624	264.394	271.641	341.241
Nombre d'actions	3.585.354	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Capitalisation boursière ('000 euros)				
Capitalisation boursière à la clôture	78.089	89.239	96.805	91.351
Free Float	30,1%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratios (%)				
"Velocity"	9,5%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	31,6%	24,5%	25,1%	32,0%

Rendement de dividende (%) :

Bruto Return (%) :

Velocity :

Free Float Velocity :

Dividende brut divisé par la course boursière moyenne

(Evolution de l'action dès le début de Montea + les dividendes) divisé par la course boursière moyenne

Volume de la période divisé par le nombre d'actions

Volume de la période divisé par le nombre d'actions de Free Float

Sur la base du cours de clôture au 30/06/2010 (EUR 21,8), l'action Montea est cotée 2,3% en dessous de la valeur de l'actif net par action (en valeur réelle pour la distribution du dividende).

5. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LE 30/06/2010

- **2 juillet 2010 : Augmentation de capital réussie - Annonce publique de l'émission de nouvelles actions**

Le 2 juillet 2010, après l'inscription à l'offre publique de l'augmentation du capital et le placement privé de scriptions réussis, les actionnaires existants et les nouveaux investisseurs se sont engagés à souscrire 100% de l'offre publique.

Suite à l'augmentation de capital et à l'émission de 2.048.772 nouvelles actions le 2 juillet 2010, augmentation publique en argent avec droit de préférence, à hauteur de EUR 39.951.054 (plus précisément EUR 39.418.373,28 de capital social et EUR 532.680,72 de primes d'émission), le capital social de Montea s'élève au 2 juillet 2010 à EUR 108.382.735,61.

Le capital est désormais représenté par 5.634.126 actions ordinaires. Il n'existe pas d'actions préférentielles. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale. Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque les seuils légaux ne sont pas atteints, sont atteints ou sont dépassés (réglementation sur la transparence).

À l'issue de cette augmentation de capital, l'endettement retombe en dessous de **49%**, ce qui ouvre à Montea de nouvelles perspectives d'investissement à bref délai.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



➤ 2 juillet 2010 – Désinvestissement du bâtiment semi-industriel de Buggenhout

Dans le cadre de son recentrage et de l'optimisation de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment semi-industriel de 4.425m² à Buggenhout. La transaction souligne l'importance que Montea attache à une gestion dynamique de son portefeuille immobilier. Ce site non stratégique, en effet, ne répondait plus aux normes du portefeuille immobilier. La vente a réalisé une plus-value intéressante.

L'opération, d'un montant de EUR 0,9 million, a rapporté une plus-value de EUR 0,3 million sur la juste valeur au 31/03/2010. Cela donne à Montea des moyens pour continuer à investir dans son portefeuille immobilier.

➤ Prolongation du contrat de location de Stork Intermees pour 9 ans fermes - 2.470m² sur le site de Berchem

Montea et Stork Intermees S.A. ont prolongé de 9 ans fermes le contrat de location de 2.470m² sur le site de Berchem. La location génère un produit de EUR 200.000 par an à partir du 01/07/2010 jusqu'au 30/06/2019.

Stork Intermees est spécialisé dans la vente d'appareils de calibrage.

➤ 19 juillet 2010 – Finalisation de l'achat d'une nouvelle plate-forme logistique classe A de 75.000m² à Saint-Cyr-en-Val (Orléans - France)

Le 28 mai 2010 a vu la signature d'un contrat de chat, sous conditions suspensives, d'une nouvelle plate-forme logistique de classe A (75.000m²) à Saint-Cyr-en-Val (Orléans)¹¹.

Toutes les conditions suspensives sont remplies depuis juillet 2010. L'acquisition par Montea a donc été finalisée. Le bâtiment, implanté sur un site de choix, proche d'Orléans, le long des voies d'accès A10 / E05 / E09 et E60, représente un investissement de EUR 35,3 millions. Il est entièrement loué à FM Logistics jusqu'au 30/06/2019.



Montea « More than warehouses » - site FM Logistics - Saint-Cyr-en-Val (Orléans)

¹¹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 28/05/2010 ou www.montea.com.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



6. INFORMATION RELATIVE A L'ACTION EN JUSTICE EN COURS

En 2006, la société a conclu des conventions qui devaient permettre, le cas échéant, l'apport de certains bâtiments par fusion ou autre opération. Ces conventions étaient subordonnées à des conditions suspensives, en particulier concernant les prescriptions urbanistiques, dont le respect était imposé contractuellement pour le 31 mars 2007.

Montea a déjà mentionné sa citation par un tiers en 2008. Ce tiers estimait avoir droit à l'apport, par fusion ou autrement, de certains bâtiments. Montea avait refusé cet apport, jugeant sur la base d'éléments objectifs que les conditions contractuelles n'étaient pas remplies. Aussi le tiers en cause a-t-il réclamé à Montea un dédommagement de EUR 5,4 millions. Montea juge cette revendication non fondée.

Par sa décision du 28 avril 2009, le Tribunal de commerce de Bruxelles a donné raison à Montea, condamnant l'adversaire à payer les frais de la procédure. Le 23 juillet 2009, le tiers a interjeté appel auprès de la Cour d'Appel de Bruxelles. Les parties échangent actuellement leurs conclusions. La Cour ne devrait pas trancher avant fin 2010, peut-être en 2011, selon ses disponibilités.

Montea ne voit pas de raison de changer sa politique en raison de ce contentieux.

7. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Au premier semestre 2010, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées. En ce qui concerne les transactions entre parties liées de 2009, nous renvoyons au rapport annuel de 2009 ou à www.montea.com. Le premier semestre 2010 n'a pas connu de modifications aux transactions entre parties liées de 2009.

8. PRINCIPAUX RISQUES, INCERTITUDES ET PERSPECTIVES

8.1. Principaux risques et incertitudes

Tous les risques évoqués dans le rapport annuel 2009 doivent encore inciter chacun à la prudence.

La crise ouvre cependant de nouvelles opportunités à une société immobilière comme Montea, qui maintient sa stratégie de *pure player* sur le marché logistique et semi-industriel, avec les priorités suivantes : une place centrale pour le cœur de métier, la volonté de devenir un acteur de référence, la flexibilité, le renouvellement, la rapidité et la transparence.

Pour le reste de l'exercice financier, les principaux risques et incertitudes sont les suivants:

➤ **Risque en matière de location**

Vu la nature des bâtiments, surtout loués à des entreprises internationales et nationales, le portefeuille immobilier est dans une certaine mesure sensible à la conjoncture. À court terme, on ne distingue pas de risques directs susceptibles d'influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2010. Montea possède des mécanismes de contrôle interne clairs et efficaces pour prévenir les risques liés aux débits.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



➤ Risque en matière de taux d'intérêt et de BRS

Montea dispose de lignes de crédit avec un taux d'intérêt variable. Ces lignes de crédit sont couvertes à 94,04% par des contrats IRS avec taux d'intérêt fixe de 4,09%. En d'autres termes, Montea n'est que peu exposée à des hausses imprévues des taux d'intérêt variables.

➤ Risque en matière de valeur du portefeuille

Le contexte économique reste difficile et l'évolution de la valeur des bâtiments reste largement dépendante de la situation locative (taux d'occupation, revenus locatifs, etc.). Il subsiste donc une certaine incertitude quant à la prochaine évolution de la valeur des biens en portefeuille.

8.2. Perspectives

➤ Marché immobilier

On constate les premiers signes d'une reprise d'activité sur le marché de l'investissement, même si ce début de redressement se limite encore aux bâtiments loués à long terme. Le redémarrage général du marché de l'investissement n'aura pas lieu sans une confiance retrouvée dans le rétablissement des marchés locatifs.

➤ Contexte financier

En ce qui concerne l'environnement économique-financier, l'inflation devrait conserver un rythme d'environ 1,5%. Les intérêts vont peut-être rester au niveau faible qui est le leur.

➤ Impact sur Montea

Montea a mené à bien une augmentation de capital qui servira pour 70% à financer l'achat du bâtiment d'Orléans (voir point 5). À l'issue de cette augmentation de capital, **le taux d'endettement** retombe en dessous de **49%**, ce qui ouvre à Montea de nouvelles perspectives d'investissement et acquisitions à bref délai.

Montea attache plus d'importance que jamais aux relations avec ses locataires.

Dans les prochains mois, Montea va concentrer la majeure partie de ses efforts sur la location des principaux sites inoccupés (Malines: 10.407m², et Savigny-Le-Temple: 7 970m²). Des candidats locataires ont manifesté leur intérêt.

➤ Résultat distribuable

Le premier semestre se distingue à nouveau par les variations négatives dans la juste valeur des placements immobiliers. Par ailleurs, les taux d'intérêt historiquement bas entraînent d'importantes variations négatives dans la valeur des instruments de couverture.

Cette tendance négative des éléments non cash qui, comme l'année dernière, s'est manifestée durant les six premiers mois, a affecté les fonds propres de Montea, tandis que les résultats opérationnels correspondaient aux attentes.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



Sans les variations négatives de la valeur des instruments de couverture (IAS 39) et sur la base des perspectives actuelles pour le reste de l'année, Montea pourra distribuer pour 2010 le dividende annoncé dans le prospectus de l'augmentation de capital, ce qui représente un rendement de dividende de 8%.

9. RESPONSABILITE DE L'ENTREPRISE ET ENTREPRISE DURABLE (ARTICLE 76, LOI DU 20 JUILLET 2004)

Dans le cadre de l'article 76 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placements, nous pouvons déclarer que tous les développements, transformations et constructions qui seront réalisés à l'avenir feront l'objet d'une étude approfondie pour minimiser leur impact sur le cadre et l'environnement.

10. CALENDRIER FINANCIER

18/11/2010 Déclaration intermédiaire : résultats au 30/09/2010

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats réels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs visés dans ce communiqué. Des modifications de la situation économique, des circonstances commerciales ou concurrentielles suite à des décisions judiciaires à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

DECLARATION SUIVANT L'ARTICLE 13 DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007

Conformément à l'article 13, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, le Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea SCA, représenté par son président, SPRLU Gérard Van Acker, à son tour représenté par Monsieur Gérard Van Acker et l'administrateur délégué SPRLU DDP Management, représenté par Monsieur Dirk De Pauw, déclare que, dans la mesure de ses connaissances:

- les comptes semestriels reflètent fidèlement l'actif, le passif, la situation financière ainsi que le bénéfice ou la perte de la société et des entreprises faisant partie de la consolidation;
- le rapport semestriel dresse un tableau fidèle de la situation à la date du bilan, de la marche des affaires pendant la moitié de l'exercice de la société et des entreprises liées dont les données sont incorporées dans les comptes semestriels, ainsi que de la marche des affaires prévue. Pour autant que des intérêts importants ne s'y opposent pas, la priorité ira aux investissements et aux circonstances qui conditionnent le développement du chiffre d'affaires et de la rentabilité.

À PROPOS DE MONTEA Í MORE THAN WAREHOUSESÍ

Montea Comm. VA est une Sicaf immobilière (Sicafi . SIIC), spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. L'entreprise entend devenir un acteur de référence dans ce marché. Montea propose davantage que de simples entrepôts et notamment des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. De cette manière, Montea crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 30/06/2010, l'entreprise avait 375.779m² en portefeuille sur 31 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT POUR LA PRESSE

Joris Bulteel
Whyte Corporate Affairs
+32 2 738 06 21
JB@whyte.be

POUR PLUS D'INFORMATIONS

www.montea.com

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



ANNEXE 1 : ÉTAT CONSOLIDÉ DES CHANGEMENTS INTERVENUS DANS LES CAPITAUX PROPRES

MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
VARIATION CAPITAUX PROPRES ('000 EUR)								
SUR 31/12/2009	68.964	0	25.603	-3.043	0	-7.143	88	84.469
éléments directement vue comme Capitaux propres	0	0	-292	-6	0	292	6	0
Augmentation de capital Unilever								0
Réduction du capital								0
Couverture d'instruments financiers								0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-292			292		0
Impact contract Unilever IFRS 3				-6			6	0
Intérêts minoritaires								0
Subtotal	68.964	0	25.311	-3.049	0	-6.851	94	84.469
Achat / vente des actions								-7.493
Dividendes			-7.493					0
Résultat de l'année passée			-3.043	3.043				0
Résultat de l'année				-447				-447
SUR 30/06/2010	68.964	0	14.775	-453	0	-6.851	94	76.529


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



ANNEXE 2 : BILAN CONSOLIDÉ GLOBAL RÉSUMÉ

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME (EUR)	30/06/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois	30/06/2009 12 mois
Résultat net	-447.348	-10.681.556	-7.472.732
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de la cession hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Résultat global	-447.348	-10.681.556	-7.472.732
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère	-453.057	-10.674.675	-7.472.732
Intérêts minoritaires	5.709	-6.881	0


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



ANNEXE 3 : FLUX FINANCIERE CONSOLIDE

 CASH FLOW CONSOLIDE ('000 EUR)	30/06/2010 6 mois	31/12/2009 12 mois	30/06/2009 6 mois
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.077	5.126	5.126
Résultat net	-447	-10.682	-7.473
Elements non monétaire à ajouter/déduire du résultat	6.890	26.759	14.873
Amortissements et réductions de valeur	138	265	191
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	77	111	51
Réduction de valeur sur actifs courants (+)	61	153	140
Autre éléments non monétaires	6.752	26.495	14.682
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2.052	16.033	9.837
Variations dans les provisions (+/-)	0	0	0
Reprise des loyers reportés et discountés	0	0	0
Etalement des gratuités (+/-)	0	0	0
Impact IAS 39	2.285	2.089	1.699
Autres éléments	0	0	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-125	0	0
Intérêts payés	2.635	6.250	3.317
Intérêts perçus	-95	2.122	-172
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	6.443	16.078	7.400
Variation du besoin en fond de roulement	-1.595	-4.606	-2.480
Mouvements d'éléments d'actif	-4.302	2.290	615
Créances commerciales	-2.688	2.259	298
Créances d'impôt	-1.359	233	113
Autres actifs non-courants	100	-283	225
Autres actifs courants	0	-761	-856
Charges à reporter et produits acquis	-355	842	834
Mouvements d'éléments de passif	2.707	-6.896	-3.094
Debts commerciales	646	39	-458
Taxes, charges sociales et dettes salariales	5	-5.473	-4.678
Autre passifs courants	0	92	1.696
Charges à imputer et produits à reporter	2.056	-1.554	346
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	8.925	16.598	10.047
Activités d'investissement	2.082	-11.619	-1.535
Immobilisations incorporelles	0	-26	-23
Immeubles de placement et projets de développement	-968	-11.497	-1.417
Autres immobilisations corporelles	-122	-96	-95
Vente immeubles	3.172	0	0
TRESORERIE NETTE UTILISEE DANS LES ACTIVITES D'INVESTISSEMENTS	2.082	-11.619	-1.535
CASH FLOW LIBRE	11.007	4.979	8.511
Variation des passifs financiers et dettes financières	-1.994	6.593	948
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes financières	546	15.531	4.659
Intérêts payés	-2.635	-6.250	-3.317
Intérêts perçus	95	-2.122	172
Variation des autres passifs	0	0	0
Variation des capitaux propres	-7.493	-7.493	-7.493
Dividendes de l'exercice précédent	-7.493	-7.493	-7.493
Vente actions propres	0	0	0
Dividende mis en paiement (plus plan de participation aux bénéfices)	0	0	0
Dividendes interimaux payés (-)	0	0	0
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	-9.487	-901	-6.546
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	1.520	4.078	1.965

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



ANNEXE 4: PORTEFEUILLE IMMOBILIER 30/06/2010 – rapport de l'expert immobilier indépendant

➤ **Détermination de la valeur**

La détermination de la valeur des différents éléments d'investissement de portefeuille repose sur la méthode suivante : la capitalisation de la valeur locative et l'approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.

➤ **Évolution de la valeur**

Sur une base semestrielle au 31/12/2009, la juste valeur suivant IAS40 est passée de EUR 206;253;000 à EUR 202.122.000 au 30/06/2010. Cette dernière valorisation correspond à une valeur d'investissement de EUR 192.649.000 hors frais de achat et EUR 208.973.000 acte en main.

Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur acte en main) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,2%.

➤ **Patrimoine**

Le patrimoine se compose aujourd'hui de 330.771m² de locaux de stockage et de 45.008m² de bureaux, soit une superficie totale de 375.779 m². Il est réparti sur 31 sites, dont 11 en France. Un bien (Grimbergen) est sous concession. Par rapport à la détermination de valeur au 31/12/2009, il y a eu deux ventes à Schoten (Jagersdreef et Brechtsebaan). En France il n'y a pas eu d'acquisition de nouveaux sites du portefeuille.

Si l'on excepte les onze sites français, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Deux bâtiments (Laeken et Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et un autre (Milmort) en Wallonie. Sur les onze biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et quatre autres en province (Lyon/Decines-Charpieu, Cambrai et Feuquières).

➤ **Revenu locatif**

Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d'un loyer qui n'est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.

Le revenu locatif s'élevait à EUR 15.491.805 par an au 30/06/2010. Les contrats de location en cours se situent 6,2% en dessous de la valeur du marché estimée, à savoir EUR 16.528.766 par an.

Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 90%.


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



ANNEXE 5 : ÉTAT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2010

	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Vacance (% du m² total)
Belgique					
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	610.075	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	949.072	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.495	5.371	127.463	47,89%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	254.395	0,00%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	200.000	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	401.764	8,04%
BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7	40	4.385	4.425	0	100,00%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	968.569	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	228.756	0,00%
MOORSEL A.WAVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	133.642	20,62%
MOORSEL BCDFGHIJK,WAVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	187.408	8,88%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	101.925	65,14%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	217.609	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	345.821	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360	7.140	8.500	350.739	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970	12.620	14.590	697.534	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345	12.350	13.695	694.303	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	707.465	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.301	12.744	17.045	818.210	3,89%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	423.136	47,75%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.605	5.383	317.388	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	328.875	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	212.189	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	8.606	10.144	512.805	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	1.025.521	0,00%
Total Belgique	33.979	258.047	292.026	10.814.664	8,56%
France					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	326.434	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	330.921	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.248	10.930	514.123	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	330.690	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	213.513	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.694	3.821	338.046	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	653.456	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	462	1.585	2.047	244.421	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	637.381	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	435.944	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	12.120	13.026	652.211	0,00%
Total France	11.029	72.724	83.753	4.677.140	9,52%
Total	45.008	330.771	375.779	15.491.804	8,77%

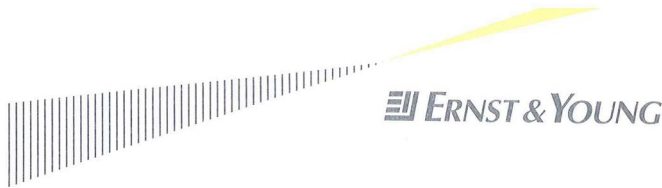
COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



ANNEXE 6 : RAPPORT DU COMMISSAIRE



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
www.ey.com/be

Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea Comm VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clos le 30 juin 2010

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Montea Comm VA (la "Société") arrêté au 30 juin 2010, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie y afférent pour le semestre clos le 30 juin 2010 ainsi que des notes explicatives. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 *Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

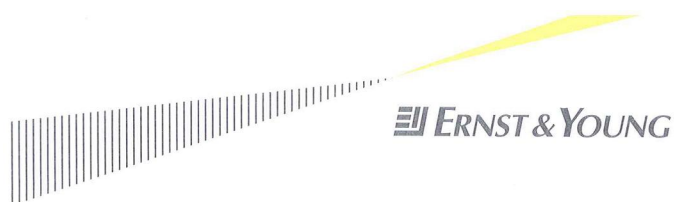
Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen
RPM Bruxelles - RPR Brussel - I.V.A. - B.T.W. BE 0446.334.711
Banque - Fortis - Bank 210-0905900-69

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 26/08/2010 à 8h00



Conclusion

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui impliquerait que les états financiers intermédiaires résumés et consolidés ci-joints ne sont pas présentés, à tous les égards importants, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 23 août 2010

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
représentée par

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Weymeersch', is written over a horizontal line.

Christel Weymeersch
Associé

11CW0024

2