

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

VAN 01/01/2011 TOT 30/06/2011



-
- **NETTO COURANT RESULTAAT → EUR 4,86 MIO → +29,0% T.O.V. 30/06/2010**
Op koers om in 2011 hetzelfde netto courant resultaat/aandeel te behalen als in 2010
 - **BEZETTINGSGRAAD 95,4%**
 - **VERBETERING GEMIDDELDE DUURTIJD HUURCONTRACTEN → 5,2 JAAR**
 - **PORTEFEUILLE IN FRANKRIJK BEREIKT EUR 100 MIO**
 - **PORTEFEUILLE IN BELGIË GROEIT TOT EUR 146,2 MIO**
 - **VERBETERING VAN DE DUURZAAMHEID MET DE INSTALLATIE VAN ZONNEPANELEN OP 4 SITES IN VLAANDEREN**
 - **SCHULDGRAAD VAN 50,81%**
 - **OP BASIS VAN SCHULDGRAAD VAN 55% → EUR 30 MIO INVESTERINGS-CAPACITEIT**

Embargo tot 25/08/2011 – 8u00AM

Inhoudsopgave

1. Tussentijds beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2011 in België en Frankrijk
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2011
- 1.4. Samenvatting van de geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar van 2011
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na 30/06/2011
- 1.7. Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding
- 1.8. Transacties tussen verbonden partijen
- 1.9. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten
- 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen (artikel 76, wet van 20 juli 2004)

2. Toekomstgerichte verklaringen

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

4. Financiële kalender

Bijlagen

1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening per 30/06/2011
2. Geconsolideerd overzicht van de balans per 30/06/2011
3. Geconsolideerd overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen
4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat
5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Geconsolideerde balans op 30/06/2011
7. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert
8. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2011
9. Verslag van de commissaris

1. Tussentijds beheersverslag

1.1 Kerncijfers

		BE	FR	30/06/2011 6 months	31/12/2010 12 months	30/06/2010 6 months
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen						
Aantal sites		19	13	32	30	31
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M²	261.947	169.925	431.872	392.338	330.771
Kantoren	M²	32.104	13.109	45.213	45.263	45.008
Totale oppervlakte	M²	294.051	183.034	477.085	437.601	375.779
Ontwikkelingspotentieel	M²	54.500	36.000	90.500		
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (1)	K€	146.229	102.308	248.537	232.990	201.382
Investeringswaarde (2)	K€	150.246	107.704	257.950	241.527	208.233
Bezettingsgraad						
Bezettingsgraad (3)	%	94,97%	96,12%	95,41%	95,13%	91,23%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde (1)	K€	7.832	0	7.832	0	
Geconsolideerde resultaten						
Netto courant resultaat						
Netto huurresultaat	K€			9.323	17.041	7.860
Operationeel resultaat (4)	K€			7.461	13.218	6.318
Operationele marge (5)	%			80,02%	77,56%	80,39%
Financieel resultaat	K€			-2.584	-5.280	-2.549
Netto courant resultaat (6)	K€			4.857	7.938	3.765
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				5.634.126	4.609.740	3.585.354
Netto courant resultaat / aandeel	€			0,86	1,72	1,05
Niet courant resultaat						
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€			-1.784	-€1.358	-€1.927
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€			1.786	€1.643	-€2.285
Netto resultaat	K€			4.860	8.224	-447
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				5.634.126	4.609.740	3.585.354
Netto resultaat / aandeel	€			0,86	1,78	-0,12
Geconsolideerde balans						
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€			122.164	124.006	76.435
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			137.345	122.623	123.229
Balanstotaal	K€			270.327	258.868	213.862
Schuldratio (9)	%			50,8%	47,4%	57,6%
Net Actief / aandeel	€			21,68	22,01	21,32
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€			22,50	23,14	24,20
Beurskoers (10)	€			25,30	23,49	21,78
Premie / (discount)	%			12,4%	1,5%	-10,0%

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

(2) De investeringswaarde is de waarde van de portefeuille zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperts en waarvan de transactiekosten niet zijn afgetrokken.

(3) De ratio is berekend in functie van de leegstaande oppervlaktes.

(4) Operationeel resultaat voor het resultaat van de portefeuille.

(5) Operationeel resultaat voor het resultaat van de portefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

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

(7) Code XVI, XVII, XVIII en XIV van de resultatenrekening.

(8) Code XXIII van de resultatenrekening.

(9) Volgens Art. 55 van het KB van 7 december 2010.

(10) Op het einde van de periode.

1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2011 in België en Frankrijk

1.2.1 Netto courant resultaat¹ bedraagt EUR 4,86 miljoen (EUR 0,86 per aandeel), een groei van 29,0% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Montea is op koers om het vooropgestelde netto courant resultaat per aandeel van 2010 te behouden

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 4,86 miljoen (EUR 0,86 per aandeel) tijdens het eerste semester van 2011, een groei van 29,0% ten opzichte van EUR 3,76 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 1,05 per aandeel).

De stijging van het netto courant resultaat met EUR 1,10 miljoen is grotendeels het gevolg van de stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille met EUR 1,14 miljoen door:

- de stijging van de bezettingsgraad van 91,23% naar 95,41%;
- de impact van de investering in 2010 in Frankrijk (logistiek platform in Orléans met een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 3 miljoen).

Op basis van het resultaat van het eerste semester, de komende netto-inkomsten van het nieuwe built-to-suit project met Coca-Cola en de zonnepaneelprojecten, is Montea op koers om haar vooropgesteld netto courant resultaat per aandeel van vorig jaar te evenaren.

1.2.2 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2011

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

Montea en Ondernemingen Jan De Nul NV hebben een huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar afgesloten voor 18.048 m² op de site Tragel in Aalst². Enerzijds verlengt Ondernemingen Jan De Nul de bestaande huurovereenkomst voor 13.642 m² opslagruimte en anderzijds werd een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor 2.497 m² opslagruimte en 1.909 m² kantoorruimte. De verlenging en uitbreiding werden afgesloten aan een huuropbrengst in lijn met de bestaande huurovereenkomst en genereert een bruto aanvangsrendement van 8,59%, op basis van de fair value. Ondernemingen Jan De Nul NV zal de opslagplaats gebruiken voor de stockage van bouwmaterialen en scheepsonderdelen.

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

Montea en Parts Express hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar) voor een unit van 6.726 m² op de site in Mechelen³. Deze huurovereenkomst kadert in de optimalisatie van de bestaande magazijnruimte ten behoeve van de huurder. Er zullen vijf extra laad- en loskades gebouwd worden tegen einde 2011, die zullen toelaten de site als efficiënt distributiecentrum te gebruiken. Hierdoor biedt dit gebouw een flexibeler gebruik aan, met een hogere vastgoedwaarde als gevolg.

¹ Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIV van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 21/01/2011 of www.montea.com.

³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/03/2011 of www.montea.com.

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

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

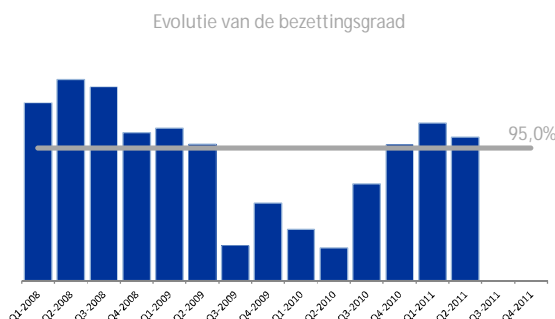
➤ **27 juni 2011 – Montea verhuurt 4.900 m² aan Schenker NV op de site in Mechelen Noord 100% bezetting**

Montea en Schenker NV hebben een huurovereenkomst ondertekend voor de laatst beschikbare opslagruimte op de site te Mechelen Noord, Zandvoortstraat⁴. In lijn met de strategie van Montea huisvest het gebouw zowel klanten die actief zijn in de logistieke sector als in de distributiesector. Het gebouw in Mechelen Noord maakt met een totale oppervlakte van 22.599 m² 12% uit van de vastgoedportefeuille van Montea in België. De site is gelegen op een toplocatie langs de E19 Brussel-Antwerpen en werd recentelijk gerenoveerd en uitgerust met zonnepanelen.

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

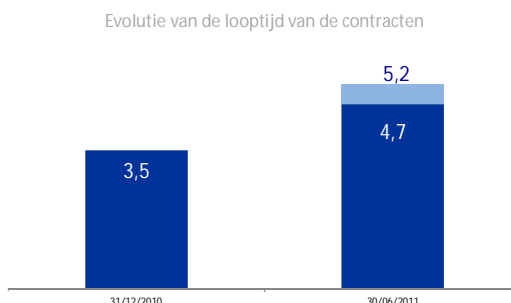
Montea en de VDAB hebben een verlenging van de huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor 5.561 m² op de site Tragel in Aalst. Deze verlenging werd afgesloten aan huurvoorwaarden in lijn met de bestaande huurovereenkomst.

➤ **Bezettingsgraad van >95% – Verbetering van de gemiddelde duurtijd van de contracten tot 5,2 jaar**



De bezettingsgraad bedraagt op het einde van het eerste semester 95,41% en is zo op koers om de vooropgestelde bezettingsgraad van meer dan 95% te behalen op het einde van 2011.

Door het afsluiten en verlengen van bovenstaande nieuwe huurcontracten en de inkomsten van de zonnepanelen voor een periode van 20 jaar, is de gemiddelde duurtijd van de contracten (tot hun eerste break) gestegen tot 5,2 jaar. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de zonnepanelen bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten 4,7 jaar (op 31/12/2010 was dit nog 3,5 jaar).



⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 27/06/2011 of www.montea.com.

1.2.3 Investeringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2011

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

De site, met een grondoppervlakte van 4,3 hectare, is gelegen in de logistieke zone “La Donnière” langs de autoweg A46⁵. Deze logistieke zone biedt distributiemogelijkheden over heel Frankrijk via de toegangswegen A7 en A43. De nabijheid van de luchthaven Lyon Saint-Exupéry is een strategisch voordeel. Het gebouw is volledig verhuurd aan de groep Norbert Dentressangle.

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

Het totale bedrag van de transactie bedraagt EUR 9,8 miljoen, alle kosten inbegrepen. De transactie werd gefinancierd met de fondsen van de kapitaalverhoging die tijdens de zomer van 2010 gerealiseerd werd.



Montea « More than warehouses » - site Norbert Dentressangle - Marennes (Zuid-Lyon – Frankrijk)

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

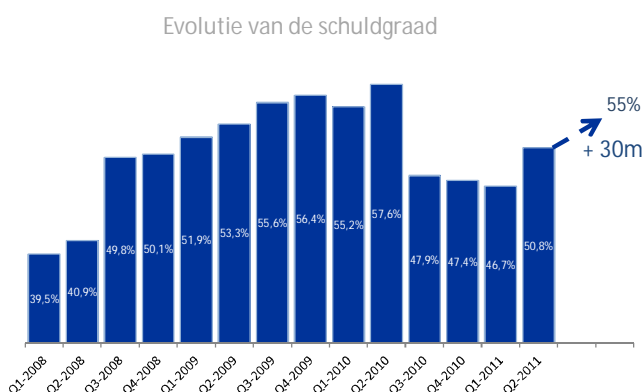
Montea zit in de laatste fase met de ontwikkeling van een nieuw distributiecentrum van 13.000 m² voor Coca-Cola Enterprises Belgium in Heppignies-Charleroi, met een bruto huurrendement van 7,8%, op basis van een 12 jaar vast huurcontract. Het gebouw wordt het eerste logistieke platform in België dat voldoet aan de Franse duurzaamheidsnorm HQE. Deze investering zal inkomsten genereren vanaf oktober 2011.



Montea « More than warehouses » - site Coca-Cola – Heppignies (Charleroi – België)

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 16/05/2011 of www.montea.com.

- **Schuldgraad van 50,81% – Uitbreiding van de portefeuille met ongeveer EUR 30 miljoen tot schuldgraad van 55%**



De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 50,81% op 30/06/2011. De stijging van de schuldgraad heeft grotendeels te maken met de stijging van de opgenomen kredietlijnen ter financiering van huidige projecten en de dividend-uitbetaling in het tweede trimester van 2011.

Op basis van de schuldgraad van 50,81% bedraagt de huidige investeringscapaciteit ongeveer EUR 30 miljoen om de portefeuille met externe financiering verder uit te breiden tot een schuldgraad van 55%

1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedbeleggingen per 30/06/2011

- **Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bereikt de kaap van EUR 250 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 248,5 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,8 miljoen)**

MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	Totaal 30/06/2011	België BE	Frankrijk FR	Totaal 31/12/2010	Total 30/06/2010
	Vastgoedportefeuille - Gebouwen				
Aantal sites	32	19	13	30	31
Oppervlakte opslag (m ²)	431.872 m ²	261.947 m ²	169.925 m ²	392.338 m ²	330.771 m ²
Oppervlakte kantoren (m ²)	45.213 m ²	32.104 m ²	13.109 m ²	45.263 m ²	45.008 m ²
Totale oppervlakte (m ²)	477.085 m ²	294.051 m ²	183.034 m ²	437.601 m ²	375.779 m ²
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	90.500 m ²	54.500 m ²	36.000 m ²		
Reële waarde (EUR)	€ 248.537.000	€ 146.229.000	€ 102.308.000	€ 232.990.000	€ 201.382.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 257.950.000	€ 150.246.000	€ 107.704.000	€ 241.527.000	€ 208.233.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	€ 20.101.312	€ 11.542.989	€ 8.558.323	€ 18.353.525	€ 15.491.805
Bruto rendement (%)	8,09%	7,89%	8,37%	7,88%	7,69%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,50%	8,39%	8,66%	8,28%	8,48%
Niet verhuurde delen (m ²)	21.911 m ²	14.805 m ²	7.106 m ²	21.306 m ²	32.970 m ²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 1.017.270	€ 718.818	€ 298.452	€ 937.170	€ 1.592.795
Bezettingsgraad (% van m ²)	95,41%	94,97%	96,12%	95,13%	91,23%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	95,18%	94,14%	96,63%	95,14%	90,68%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)					
Reële waarde (EUR)	€ 7.831.937	€ 7.831.937			

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

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen-gebouwen tot EUR 248,5 miljoen, voornamelijk door:**
 - de aankoop van een logistiek platform in Marennes (Zuid-Lyon);
 - de bouw van het eerste duurzaam built-to-suit gebouw voor Coca-Cola in Heppignies-Charleroi.

 - ✓ De totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 477.085 m², verspreid over 19 sites in België en 13 sites in Frankrijk. De stijging (477.085 m² t.o.v. 437.601 m² per 31 december 2010) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van een 20.489 m² logistiek platform in Marennes (Zuid-Lyon) voor een investeringswaarde van EUR 9,8 miljoen en de bouw van het eerste duurzaam built-to-suit gebouw voor Coca-Cola in Heppignies-Charleroi.

 - ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 90.500 m² aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.

 - ✓ Daarenboven is de **reële waarde van de vastgoedgeleggingen bij constante samenstelling** (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen zoals hierboven omschreven), op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens het eerste semester van 2011 gelijk gebleven (variatie van EUR 31K).

 - ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,50% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,28% op 31/12/2010.

 - ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 20.101.312, een stijging van 9,5% ten opzichte van 31/12/2010, die voornamelijk toe te schrijven is aan de stijging van de vastgoedbeleggingen-gebouwen (Marennes – Lyon) en de stijging van de bezettingsgraad.

 - ✓ De **bezettingsgraad**⁶ bedraagt 95,41%. Zo is Montea goed op weg om haar doelstelling van >95% bezettingsgraad op het einde van het jaar te behouden. De grootste leegstand bevindt zich op de site van Milmort-Luik (8.993 m²) in België en de helft van de site in Savigny-Le-Temple (7.106 m²) in Frankrijk.
-
- **Stijging van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen-zonnepanelen door de installatie van zonnepanelen op 4 sites in België voor een totale investeringswaarde van EUR 6,1 miljoen**
 - ✓ Montea kiest voor zonne-energie met de installatie van zonnepanelen op 4 sites (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals en Grimbergen) voor een totale investeringswaarde van EUR 6,1 miljoen. Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele geschatte jaarlijkse netto-inkomst van ongeveer EUR 0,7 miljoen en komt vooral uit de opbrengst van de groene stroomcertificaten met een vaste looptijd van 20 jaar.



⁶ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m².

1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2011

1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor de periode van 01/01/2011 tot en met 30/06/2011

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2011 6 maanden	31/12/2010 12 maanden	30/06/2010 6 maanden
COURANT RESULTAAT			
NETTO HUURRESULTAAT	9.323	17.041	7.860
VASTGOEDRESULTAAT	9.008	16.523	7.881
%	96,6%	97,0%	100,3%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-499	-833	-410
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.509	15.690	7.471
Algemene kosten van de vennootschap	-1.198	-2.399	-1.073
Andere operationele opbrengsten en kosten	149	-73	-80
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.461	13.218	6.318
%	80,02%	77,6%	80,4%
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.584	-5.280	-2.549
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.876	7.938	3.770
Belastingen	-19	0	-5
NET CURRENT RESULT	4.857	7.938	3.765
<i>per aandeel</i>	<i>0,86</i>	<i>1,72</i>	<i>1,05</i>
NIET COURANT RESULTAAT			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	548	125
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.784	-1.906	-2.052
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-1.784	-1.358	-1.927
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.786	1.643	-2.285
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	1.786	1.643	-2.285
NETTO RESULTAAT	4.860	8.224	-447
<i>per aandeel</i>	<i>0,86</i>	<i>1,78</i>	<i>-0,12</i>

1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening per 30/06/2011

- ✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 9,32 miljoen (+18,6%) – Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille (+18,1%)**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 9.323.160, een stijging van 18,6% ten opzichte van dezelfde periode in 2010 (EUR 7.920.148). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de stijging van de bezettingsgraad en de gedane investeringen tijdens de 2^{de} jaarhelft van 2010.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van EUR 6.318.468 vorig jaar tot EUR 7.460.712 op 30/06/2011, en vertoont een bijna even grote stijging als het netto huurresultaat (18,1%).

De **exploitatie- of operationele marge**⁷ bedraagt 80,0% in het eerste semester van 2011 t.o.v. 80,4% tijdens dezelfde periode vorig jaar. Tijdens het eerste trimester van 2011 bedroeg de operationele marge 79,7%.

De gedane investeringen in de structuur van Montea (versterking van het team in België en de opzet van de structuur in Frankrijk) beginnen nu hun vruchten af te werpen. Zodoende is Montea goed op weg om haar vooropgestelde operationele marge van >80% op het einde van dit jaar te behalen.

✓ **Het negatieve resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 1,8 miljoen (0,7% op de reële waarde van de vastgoedportefeuille)**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR -1,8 miljoen op 30/06/2011. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- a. enerzijds een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR 2,4 miljoen, in hoofdzaak bepaald door:
 - de negatieve variatie in de reële waarde van de site in Vorst voor een bedrag van EUR 1,2 miljoen (5,9% op de reële waarde per 31/12/2010), als gevolg van een herwaardering van het ontwikkelingspotentieel op deze site;
 - de negatieve variatie van de waarde van de overige gebouwen in de vastgoedportefeuille van België voor een bedrag van EUR 1,2 miljoen (0,9% op de reële waarde per 31/12/2010), grotendeels als gevolg van de nakende breakdatum van het contract op de site van Nijvel;
- b. anderzijds een positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR 0,6 miljoen als gevolg van:
 - de positieve variatie in de reële waarde van de investering in Orléans voor een bedrag van EUR 0,6 miljoen.

Zoals reeds eerder gemeld (punt 1.4.1) worden de meerwaarden bij de waardering van de zonnepanelen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt.

➤ **Financieel resultaat van EUR -0,8 miljoen⁸ sterk bepaald door de positieve evolutie van de waardering van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 1,8 miljoen**

Het **financieel resultaat** per 30/06/2011 werd sterk beïnvloed door de positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 1,8 miljoen) als gevolg van de dalende interestvoeten.

Zonder rekening te houden met de positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, bedraagt het netto negatief financieel resultaat EUR 2,6 miljoen, een verhoging van 1,39% in vergelijking met vorig jaar. Deze geringe verhoging van het negatieve financiële resultaat is het gevolg van de stijging van de gemiddelde schuld (EUR 123,3 miljoen t.o.v. EUR 119,2 miljoen per 30/06/2010) die deels wordt gecompenseerd door de verlaging van de financiële last van 4,27% naar 4,19%.

De daling van de financiële last is het gevolg van de daling van het indekkingspercentage van de bankschuld door contracten voor rentevoetindekking waardoor Montea kon genieten van de lagere variabele interestvoeten op het overige gedeelte (die niet onderhevig is aan de rentevoetindekking)

⁷ Het operationele resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

⁸ Het financieel resultaat van EUR -0,8 miljoen bestaat uit het financieel resultaat van EUR -2,6 miljoen en uit de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van EUR +1,8 miljoen.

- ↳ Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek. Op 30/06/2011 dekken de contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 90,48% van de bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige kredietlijnen (EUR 119 miljoen).
- **Netto resultaat bedraagt EUR 4,86 miljoen, ongeveer hetzelfde als het netto courant resultaat – De negatieve evolutie van reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt gecompenseerd door de positieve evolutie van de waarde van de indekkingsinstrumenten**


Het **netto resultaat** op 30/06/2011 bedraagt EUR 4,86 miljoen (EUR 0,86 per aandeel) ten opzichte van EUR -0,45 miljoen voor dezelfde periode in 2010. Het resultaat van vorig jaar werd sterk beïnvloed door de negatieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR 1,93 miljoen) en de negatieve evolutie van de waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 2,29 miljoen). Tijdens het eerste semester van 2011 heeft Montea een positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten die de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille compenseert.

- **Netto courant resultaat van EUR 0,86 per aandeel**

Het **netto courant resultaat** op 30/06/2011 bedraagt EUR 4,86 miljoen, wat een verhoging is van 29,0% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR 4,97 miljoen.

Op basis van het resultaat van het eerste semester bedraagt het netto courant resultaat EUR 0,86 per aandeel.

1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans op 30/06/2011

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2011 Conso	31/12/2010 Conso	30/06/2010 Conso
VASTE ACTIVA	258.967.607	236.465.744	198.473.505
VLOTTENDE ACTIVA	11.359.802	22.401.920	15.388.380
TOTAAL ACTIVA	270.327.409	258.867.664	213.861.885
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	122.258.522	124.106.557	76.528.613
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	122.164.305	124.005.824	76.434.509
Minderheidsbelangen	94.217	100.733	94.104
VERPLICHTINGEN	148.068.887	134.761.108	137.333.272
Langlopende verplichtingen	77.769.699	69.539.252	129.610.842
Kortlopende verplichtingen	70.299.188	65.221.856	7.722.429
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	270.327.409	258.867.664	213.861.885

1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2011

- Op 30/06/2011 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 270,3 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92,2% van het totaal) en de zonnepanelen (2,9% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (4,9% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 122,6 miljoen en een totale schuld van EUR 148,1 miljoen. Hierbij is het belangrijk te noteren dat alle bankschulden op lange termijn zijn.

Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij 3 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 125 miljoen, waarvan EUR 119 miljoen is opgenomen. De eerste kredietlijnen vervallen pas op het einde van 2011.

Montea finaliseert momenteel de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen.

Rekening houdend met de marktomstandigheden, de diversificatie van de financiële instellingen en de looptijd, zal de financiële kost onder de 4,75% blijven.

Momenteel bedraagt de financiële kost 4,19%.

In het kader van deze herfinancieringsoefening werden vorig jaar forward IRS contracten afgesloten (ter vervanging van de bestaande) die pas hun uitwerking zullen hebben vanaf oktober 2011. Deze forwardcontracten (die aan gunstige voorwaarden werden afgesloten) zullen een positieve impact hebben op de financieringskost.

- De **schuldgraad**⁹ van Montea bedraagt 50,81%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2010 (47,37%) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van Marennes in Frankrijk, de financiering van lopende projecten (o.a. Coca-Cola en de zonnepanelen) en aan de uitbetaling van het dividend in juni 2011.

Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.

- Art. 54 van het KB van 7 december 2010

Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen meer dan 50 % bedraagt van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare vastgoedbevak een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer dan 65 % bedraagt.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare vastgoedbevak. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de openbare vastgoedbevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

⁹ Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

- Evolutie van de schuldgraad bij Montea

Per 30/06/2011 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 50,81%. Historisch gezien is de schuldgraad sinds eind 2008 gestegen boven de 50% tot het hoogste percentage van 57,62% medio 2010. Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging waarbij de schuldgraad daalde onder de 50%.

De schuldgraad heeft nooit alarmerende hoogtes aangenomen, ook niet tijdens periodes van financiële crisis die zich op het einde van 2008 en 2009 manifesteerden.

- Toekomstig investeringspotentieel

Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel ongeveer EUR 110 miljoen¹⁰ (een stijging van 44%) bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Zodoende zou, op basis van dezelfde berekening, het investeringspotentieel EUR 62 miljoen bedragen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldgraad. Op basis van het huidige eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan EUR 59 miljoen de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van bijna 24%.

Op basis van de huidige staat en de waardebepaling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 50,81% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

- Besluit

Montea is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden op basis van de geplande wijzigingen in de samenstelling van de vastgoedportefeuille en de verwachte evolutie van het eigen vermogen.


Het doel blijft om zich te financieren met een schuldgraad van ongeveer 55%. Montea zal erop toezien dat zij nooit een schuldgraad van meer dan 60% zal.

Een schuldgraad van 55% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, namelijk logistiek en semi-industrieel vastgoed met een gemiddeld rendement van ongeveer 8%.

Mocht een situatie zich toch voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie van de bevak zou noodzaken, dan zal de bevak dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders daarvan op de hoogte gebracht worden in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële rapportering.

¹⁰ Deze berekening houdt noch rekening met het netto courant resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen van het passief.

- De **netto activa waarde** per 30/06/2011 bedraagt EUR 21,68 per aandeel. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 22,50 per aandeel.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	122.167	124.006	76.435
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde)	21,68	22,01	21,32

1.4.5 Koninklijk besluit van 7 december 2010 – Nieuwe bepalingen met betrekking tot de rapporteringsvorm

Het nieuwe KB van 7 december 2010 legt de vastgoedbevaks een nieuwe rapporteringsvorm op. De inwerkingtreding van deze nieuwe rapporteringsvorm (Art. 23, 25 en 26 van het nieuwe KB van 7 december 2010) gaat in ten laatste op de eerste dag van het volledige boekjaar dat volgt op de inwerkingtreding van het KB.

Op basis van deze bepaling is Montea verplicht om de nieuwe rapporteringsvorm toe te passen op 1 januari 2012. Montea heeft beslist om per 30/06/2011 reeds deze nieuwe rapporteringsvorm toe te passen. Zodoende kunnen kleine verschillen optreden wanneer de financiële cijfers van vorige periodes worden vergeleken met voorgaande persmededelingen (omdat de cijfers van voorgaande periodes ook werden aangepast aan de nieuwe rapporteringsvorm). Deze verschillen hebben alleen maar betrekking op herklasseringen en hebben geen impact op het resultaat.


1.4.6 Waarderingsregels

- In de loop van het eerste semester van 2011 zijn de waarderingsregels van de vastgoedbevaks niet gewijzigd.
- Per 30/06/2011 werden de zonnepanelen gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

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

1.5 Beursprestatie van het aandeel Montea

 BEURS PERFORMANTIE	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	25,30	23,49	21,78
Hoogste	26,00	26,89	26,89
Laagste	23,46	19,80	20,60
Gemiddelde	24,98	23,83	25,60
Netto Activa / Aandeel (€)			
Incl. IAS 39	21,68	22,01	21,32
Excl. IAS 39	22,50	23,14	24,20
Premie / (Discount) (%)	12,4%	1,5%	-10,0%
Dividendrendement (%)		7,7%	
Dividend (€)			
Bruto		1,84	
Netto		1,56	
Volume (in aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	1.762	1.740	1.354
Periodenvolume	447.590	450.701	170.624
Aantal aandelen	5.634.126	5.634.126	3.585.354
Beurskapitalisatie ('000 euros)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	142.543	132.346	78.089
Free Float	35,2%	31,3%	30,1%
Ratio's (%)			
"Velocity"	7,9%	9,8%	9,5%
Free Float "Velocity"	22,6%	31,7%	31,6%

Dividendrendement (%): Bruto dividend gedeeld door het gemiddelde beurskoers.

Bruto Return (%): Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividenden) gedeeld door de gemiddelde beurskoers.

"Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

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

Op grond van de slotkoers op 30/06/2011 (EUR 25,30) noteerde het aandeel Montea 12,4% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

1.6 Belangrijke gebeurtenissen na 30/06/2011

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

1.7 Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding

In 2006 heeft de vennootschap bepaalde overeenkomsten gesloten die in voorkomend geval de inbreng van bepaalde gebouwen, door middel van een fusie of een andere operatie, moesten mogelijk maken. Deze overeenkomsten waren onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, voornamelijk met betrekking tot de naleving van stedenbouwkundige voorschriften, waaraan contractueel diende voldaan te worden voor 31 maart 2007. Montea heeft eerder al melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea in 2008 gedagvaard heeft, omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen. Montea had deze inbreng geweigerd omdat zij meende, op grond van objectieve elementen, dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,4 miljoen. Montea is van oordeel dat deze claim ongegrond is. Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld. De wederpartij werd veroordeeld tot de kosten van de procedure.

Op 23 juli 2009 heeft de wederpartij beroep aangetekend bij het hof van beroep te Brussel. Thans wisselen de partijen conclusies uit. Een arrest wordt mogelijks verwacht pas eind 2011, afhankelijk van de beschikbaarheden van het hof van beroep. Montea ziet geen reden tot enige beleidswijziging ten aanzien van dit geschil.

1.8 Transacties met verbonden partijen

In het eerste semester van 2011 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

1.9 Voornaamste risico's, onzekerheden en voortuizichten

1.9.1 Voornaamste risico's en onzekerheden

Het management, alsook de raad van bestuur van Montea volgen de risico's, waarmee Montea wordt geconfronteerd, constant op. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat, indien nodig, wordt aangepast¹¹. Dit verslag bevat een niet exhaustieve lijst van risico's. Er kunnen dus andere op heden onbekende en/of onwaarschijnlijke risico's bestaan die eventueel een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit en de financiële situatie van Montea.

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

➤ **Risico qua verhuringen**

Gezien de aard van de gebouwen, die voornamelijk verhuurd zijn aan internationale en nationale bedrijven, is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar van 2011 fundamenteel kunnen beïnvloeden.

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

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

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

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

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

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

¹¹ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het jaarverslag. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

➤ **Solvabiliteitsrisico van de huurders**

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

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

➤ **Liquiditeits en financieringsrisico**

Een diversificatie van de financieringsbronnen en stabiele bankrelaties, een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldatum van de kredieten bevorderen gepaste financiële condities. Montea is eveneens beperkt in het aangaan van externe financieringsbronnen door de maximum schuldgraad die de regelgeving op vastgoedbevakings toestaat en de loan-to-value covenanten die ze aangegaan is met haar banken in de kredietdocumentatie. Op 30 juni 2011 bedraagt de schuldgraad 50,18%, berekend volgens het vastgoedbevakingsregime en is ruim onder de vastgelegde maximumratio van 65%.

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

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

➤ **Renterisico**

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

Op basis van de bestaande indekkingsinstrumenten en een constant niveau van schuld zou een stijging of daling van de interestvoeten met 0,5% geen belangrijke wijziging van de financieringskost van het gaande jaar met zich meebrengen.

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

1.9.2 Vooruitzichten

➤ **Economische conjunctuur**

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

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

➤ **Specifieke voorzichten voor Montea**

- **Bezettingsgraad**

Op 30 juni 2011 bedraagt de bezettingsgraad 95,41%. Op basis van de bestaande huursituatie en het zich niet voordoen van onverwachte omstandigheden, zal Montea haar doelstelling van 95% behalen op het einde van dit jaar.

- **Herfinanciering**

Op het einde van 2011 vervalt 61% van de bestaande bankschulden. Montea finaliseert in de volgende dagen haar herfinanciering met als belangrijkste focus:

- de diversificatie bij verschillende banken;
- de looptijd van de bankschulden (korte vs. lange termijn);
- de totale financieringskost;
- de convenanten met iedere bank.

- **Netto courant resultaat**

Op basis van de resultaten van het eerste semester, rekening houdend met de netto-inkomsten van de nog komende projecten (zonnepanelen en Coca-Cola) en zonder onvoorziene omstandigheden, is Montea op koers om het netto courant resultaat van vorig jaar (EUR 1,79 per aandeel) te behalen.

1.10 Corporate responsibility en duurzaam ondernemen (Art. 76, wet van 20 juli 2004)

In navolging van artikel 76 van de wet van 20 juli 2004 aangaande bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kunnen we melden dat alle ontwikkelingen, verbouwingen en nieuwbouwprojecten die in de toekomst zullen worden gerealiseerd, onderworpen zullen worden aan een grondige studie, zodat de impact op de omgeving en het milieu minimaal zijn.

2. Toekomstgerichte verklaringen

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze persmededeling kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en concurrentie-omstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

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

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

- de halfjaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van de uitgevende instelling en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

- het halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het halve boekjaar van de uitgevende instelling en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar halfjaarrekening zijn opgenomen en de verwachte gang van zaken, waarbij, voor zover gewichtige belangen zich hiertegen niet verzetten, in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de investeringen, en de omstandigheden waarvan de ontwikkeling van de omzet en van de rentabiliteit afhankelijk is.

4. Financiële kalender

17/11/2011: Kwartaalresultaten per 30 september 2011

OVER MONTEA “MORE THAN WAREHOUSES”

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf wil een referentiespeler worden op deze markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders. Per 30/06/2011 had de onderneming 477.085 m² op 32 locaties in portefeuille. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).


PERSCONTACT

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


VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

BIJLAGE 1: GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE RESULTATENREKENING PER 30/06/2011

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)	30/06/2011 6 maanden	31/12/2010 12 maanden	30/06/2010 6 maanden
Huurinkomsten	9.347.345	17.097.331	7.920.148
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	-24.185	-56.086	-60.516
NETTO HUURRESULTAAT	9.323.160	17.041.245	7.859.632
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	993.667	2.518.617	1.546.815
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.385.537	-3.596.359	-1.836.944
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	76.595	559.686	311.141
VASTGOEDRESULTAAT	9.007.885	16.523.189	7.880.644
Technische kosten	-44.573	-109.567	-46.434
Commerciële kosten	-46.273	-92.547	-33.177
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0
Beheerskosten vastgoed	-354.336	-519.614	-285.063
Andere vastgoedkosten	-53.350	-111.169	-45.053
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-498.532	-832.896	-409.727
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.509.353	15.690.293	7.470.917
Algemene kosten van de vennootschap	-1.197.709	-2.399.061	-1.072.663
Andere operationele opbrengsten en kosten	149.068	-73.205	-79.786
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.460.712	13.218.027	6.318.468
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	548.360	125.168
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.783.758	-1.906.364	-2.052.082
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.676.954	11.860.022	4.391.554
Financiële opbrengsten	79.065	16.516	44.704
Netto interestkosten	-2.651.738	-5.279.680	-2.586.079
Andere financiële kosten	-11.695	-16.543	-7.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.786.079	1.643.148	-2.285.249
FINANCIEEL RESULTAAT	-798.290	-3.636.559	-4.834.167
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.878.664	8.223.463	-442.612
Vennootschapsbelasting	-18.996	81	-4.736
Exit taks	0	0	0
BELASTINGEN	-18.996	81	-4.736
NETTO RESULTAAT	4.859.668	8.223.544	-447.348
NETTO COURANT RESULTAAT	4.857.348	7.938.401	3.764.815
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	4.609.740	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,86	1,78	-0,12
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	0,86	1,72	1,05

BIJLAGE 2: GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE BALANS PER 30/06/2011¹²

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/06/2011 Conso	31/12/2010 Conso	30/06/2010 Conso
VASTE ACTIVA	258.967.607	236.465.744	198.473.505
Goodwill	0	0	0
Immateriële vaste activa	67.745	83.237	91.190
Vastgoedbeleggingen	249.240.962	233.452.374	196.677.787
Andere materiële vaste activa	8.050.447	995.144	1.037.538
Financiële vaste activa	1.159.138	1.359.080	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	449.314	575.910	666.991
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	11.359.802	22.401.920	15.388.380
Activa bestemd voor verkoop	0	0	4.704.000
Financiële vlottende activa	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0
Handelsvorderingen	6.162.031	6.214.589	5.739.222
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.607.074	1.408.938	2.494.783
Kas en kasequivalenten	2.552.458	14.119.105	1.520.159
Overlopende rekeningen	1.038.239	659.288	930.217
TOTAAL ACTIVA	270.327.409	258.867.664	213.861.885
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	122.258.522	124.106.557	76.528.613
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	122.164.305	124.005.824	76.434.509
Kapitaal	107.328.535	107.328.535	68.964.362
Uitgiftepremies	542.880	542.880	0
Reserves	9.426.706	7.923.201	7.923.201
Nettoresultaat van het boekjaar	4.866.185	8.211.209	-453.055
Minderheidsbelangen	94.217	100.733	94.104
VERPLICHTINGEN	148.068.887	134.761.108	137.333.272
Langlopende verplichtingen	77.769.699	69.539.252	129.610.842
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende financiële schulden	71.629.871	61.424.458	118.942.296
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.759.543	7.745.563	10.314.880
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	380.285	369.231	353.667
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
Kortlopende verplichtingen	70.299.188	65.221.856	7.722.429
Voorzieningen	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	56.759.336	56.780.572	597.680
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.086.606	3.263.525	3.131.526
Andere kortlopende verplichtingen	488.651	785.191	203.557
Overlopende rekeningen	4.964.595	4.392.568	3.789.666
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	270.327.409	258.867.664	213.861.885

¹² Op pag. 42 van het jaarverslag (4.7.2. Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2010) werd een reclassificatiefout opgenomen tussen de reserves en het resultaat. Daarentegen werden op pag. 76 (5.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2010) en volgende (betreffende de gedetailleerde toelichtingen) de juiste gegevens opgenomen. Deze reclassificatiefout werd gecorrigeerd in deze persmededeling. Deze had noch een effect op het eigen vermogen, noch op de schuldratio en het resultaat van het boekjaar.

BIJLAGE 3: GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN^{13 14}

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (*000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Resultaat	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
OP 30/06/2010	68.964	0	14.775	-453	0	-6.851	94	76.529
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	38.365	543	1.686	-7	0	-1.686	7	38.908
Kapitaalsverhoging	38.365	543						38.908
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			1.686			-1.686		0
Minderheidsbelang				-7			7	0
Subtotaal	107.329	543	16.461	-460	0	-8.537	101	115.437
Resultaat van het boekjaar				8.671				8.671
OP 31/12/2010	107.329	543	16.461	8.211	0	-8.537	101	124.108
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	2.547	7	0	-876	-7	1.671
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			876			-876		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)			1.671					1.671
Minderheidsbelang				7			-7	0
Subtotaal	107.329	543	19.008	8.218	0	-9.413	94	125.779
Dividenden			-8.379					-8.379
Overgedragen resultaat			8.211	-8.211				0
Resultaat van het boekjaar				4.860				4.860
OP 30/06/2011	107.329	543	18.840	4.866	0	-9.413	94	122.260


BIJLAGE 4: OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR)	30/06/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden	30/06/2010 12 maanden
Netto resultaat	4.859.668	8.223.544	-447.348
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	€ 0	€ 0	€ 0
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	€ 1.671.779		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	€ 0	€ 0	€ 0
Globaal resultaat	6.531.448	8.223.544	-447.348
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.537.964	8.211.209	-453.057
Minderheidsbelangen	-6.516	12.336	5.709

¹³ In "reserves" worden alle reserves opgenomen met uitzondering van het nettoresultaat van het boekjaar dat wordt weergegeven in "resultaat". Het verschil tussen het netto resultaat (zoals weergegeven in de resultatenrekening) en "resultaat" betreft de variatie van het minderheidsbelang dat werd toegekend aan "minderheidsbelang" van het eigen vermogen.

¹⁴ De rubriek "aftrek van mutatierechten- en kosten" maken ook deel uit van de reserves zoals weergegeven in de geconsolideerde balans.

BIJLAGE 5: OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

 GECONSOLIDEERDE CASH FLOW ('000 EUR)	30/06/2010 6 maanden	31/12/2010 12 maanden	30/06/2010 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	14.119	4.077	4.077
Netto resultaat	4.860	8.224	-447
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	113	5.197	6.890
Afschrijvingen en waardeverminderingen	115	222	138
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	91	166	77
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	24	73	61
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	-17	0
Andere niet-kas elementen	-2	4.976	6.752
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.784	1.906	2.052
IAS 39 impact	-1.786	-1.643	2.285
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-548	-125
Betaalde interesten	0	5.369	2.635
Ontvangen interesten	0	-108	-95
Andere	0	0	0
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	4.972	13.421	6.443
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	4.676	699	-1.595
Bewegingen in activa posten	-422	-3.256	-4.302
Handelsvorderingen	127	-3.159	-2.688
Terug te vorderen belastingen en andere kortlopende activa	28	-273	-1.359
Andere vaste activa op lange termijn	0	191	100
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-379	-15	-355
Bewegingen in passiva posten	5.099	3.954	2.707
Handelsschulden	4.375	778	646
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	448	587	5
Andere kortlopende passiva	-297	0	0
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	572	2.590	2.056
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	23.768	18.197	8.925
Investeringsactiviteiten	-23.031	-29.457	2.082
Acquisitie van immateriële vaste activa	0	-7	0
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-16.868	-37.595	-968
Andere materiële activa	-6.163	-152	-122
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	8.297	3.172
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-23.031	-29.457	2.082
VRUJE CASHFLOW (A+B)	737	-11.260	11.007
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	10.184	-6.034	-1.994
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	10.184	-789	546
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende	0	16	0
Betaalde interesten	0	-5.369	-2.635
Ontvangen interesten	0	108	95
Veranderingen in andere verplichtingen	11	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	11	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	-8.379	31.414	-7.493
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	0	38.907	0
Uitgekeerde dividenden	-8.379	-7.493	-7.493
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	1.816	25.380	-9.487
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	2.553	14.119	1.520

BIJLAGE 6: VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDEXPERT

➤ **Waardebepaling**

De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.

➤ **Waarde-evolutie**

De Fair Value conform IAS40 is op halfjaarlijkse basis van 31/12/2010 overgegaan van EUR 206.253.000, naar EUR 248.537.000 op 30/06/2011. Deze laatste waardebepaling komt overeen met EUR 238.982.000 kosten koper en EUR 257.950.000 vrij op naam.

Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de waarde vrij op naam) van de volledige portefeuille bedraagt 7,8%.

➤ **Patrimonium**

Het patrimonium telt op heden 431.872 m² opslagruimten en 45.213m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 477.085 m². Het is op 32 sites gelegen, waarvan 13 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. Ten opzichte van de waardebepaling per 31/12/2010 werden 2 panden in de waardebepaling opgenomen: Marennes (Lyon) in Frankrijk en Charleroi-Heppingies in België.

Behalve de 13 sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. 2 gebouwen (Laken en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en 2 gebouwe (Milmort en Nijvel) liggen in Wallonië. Van de 13 panden in Frankrijk zijn er 7 gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple, Roissy 1+2, Bondoufle, Le Mesnil Amelot 1+2, Alfortville) en 6 andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu, Saint-Priest, Cambrai, Feuquières, Orléans en Marennes).

➤ **Huurinkomen**


Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is, en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.

Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 20.101.312 per jaar op 30/06/2011. De lopende huurcontracten liggen 5,9% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 16.528.766 per jaar bedraagt.

De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomens los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt 95,41%.

BIJLAGE 7: OVERZICHT VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30/06/2011

 MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	Kantoren	Opslag (*)	Totaal	Leegstand (% van totale m ²)
België				
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.054	17.180	19.234	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1.424	4.129	5.553	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.355	7.045	0,00%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	8,04%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	0,00%
MOORSEL A, WAVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	0,00%
MOORSEL BCDFGHIJK, WAVERSTRAAT 3	595	11.123	11.718	13,87%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	57,94%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.730	12.860	14.590	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.385	12.615	14.000	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.203	12.849	17.052	4,11%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	0,00%
VORST, HUMANITEITSh 292, site LIPTON	778	4.819	5.597	0,00%
VORST, HUMANITEITSh 292, site CM		7.150	7.150	0,00%
VORST, HUMANITEITSh 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	0,00%
VORST, HUMANITEITSh 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	9.974	11.512	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	31,86%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	757	12.288	13.045	0,00%
Totaal België	33.032	261.019	294.051	5,03%
Frankrijk				
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	42,40%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.588	11.270	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.108	2.713	3.821	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNI PARC	462	1.585	2.047	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	15.120	16.026	0,00%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1.655	73.797	75.452	0,00%
MARENNES, LA DONNIERE	524	19.965	20.489	0,00%
Totaal Frankrijk	13.189	169.845	183.034	3,88%
Totaal	46.221	430.864	477.085	4,59%

BIJLAGE 8: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea Comm. VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor het semester afgesloten per 30 juni 2011

Inleiding

Wij hebben het bijgevoegd tussentijds verkort geconsolideerd overzicht van de balans van Montea Comm. VA (de "Vennootschap") per 30 juni 2011 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaal resultaat, het verkort geconsolideerd overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het semester afgesloten op deze datum, en de toelichtingen. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard *IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving* ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met de aanbeveling van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren betreffende opdrachten van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten niet in alle materiële opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 23 augustus 2011

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot