

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU GERANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2009 AU 30/06/2009

**Le résultat<sup>1</sup> net courant progresse de 2,7% à EUR 4,06 millions  
contre EUR 3,95 millions au 30/06/2008<sup>2</sup>**

**Croissance du résultat locatif net (+ 31,9%) à EUR 2,0 millions  
(contre EUR 8,27 millions par rapport à EUR 6,27 millions au 30/06/2008**

**Croissance de 9,9% de la juste valeur du portefeuille immobilier, de  
EUR 183,1 millions au 30/06/2008 à EUR 202,4 millions au 30/06/2009**

**Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de EUR 8,18 millions  
ou 3,99%<sup>3</sup> (à périmètre constant sans tenir compte des nouveaux  
investissements réalisés)**

**Taux d'endettement de 53,3%<sup>4</sup> au 30/06/2009**

**Le taux d'occupation s'élève à 95,1%<sup>5</sup>**

Alost, le 27 août 2009 – MONTEA<sup>6</sup> (NYSE Euronext/MONT/MONTP) communique aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009.

<sup>1</sup> 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 (revalorisation des instruments de couverture). La variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts fait partie des autres charges financières dans le compte de résultats.

<sup>2</sup> Le résultat net courant par action s'élève à EUR 1,22.

<sup>3</sup> Cette diminution est calculée comme suit : la variation négative de la valeur réelle du portefeuille immobilier en pourcentage de la valeur réelle du portefeuille immobilier au 31/12/2008. Pour définir le pourcentage, il n'est pas tenu compte des investissements du 1<sup>er</sup> semestre 2009. S'il l'on tient toutefois compte des investissements sur les sites existants pendant le premier semestre 2009, la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève alors à 4,67%.

<sup>4</sup> Le taux d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

<sup>5</sup> Ce taux d'occupation est calculé sur la base des surfaces exprimées en m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Montea est une SICAF immobilière cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) sur NYSE Euronext Paris (MONTP).

## RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

### 1 EVENEMENTS IMPORTANTS ET TRANSACTIONS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2009 EN BELGIQUE ET EN FRANCE

#### 1.1 Progression du résultat net courant et du marge opérationnel

Le résultat courant net de Montea s'élève à EUR 4.063.218 pendant le premier semestre de 2009, une augmentation de 2,7% par rapport à la même période en 2008. Cette évolution positive résulte de:

- la forte hausse des revenus locatifs de EUR 2,0 millions (31,9%)
- l'augmentation du coût financier net de EUR 1,9 millions<sup>7</sup>, suite à la politique d'investissement solide au cours du deuxième semestre 2008<sup>8</sup>
- d'autres charges et produits de trésorerie<sup>9</sup>.

La marge opérationnelle<sup>10</sup> passe à 86,6%, ce qui représente une augmentation de 3,9% par rapport à la même période l'année passée.

La marge opérationnelle élevée est principalement due à un décompte "one-off" auprès d'un locataire à hauteur de EUR 0,3 million ainsi qu'à un résultat exceptionnel unique<sup>11</sup> de EUR 0,1 million.

S'il l'on fait abstraction de ces deux éléments, la marge opérationnelle s'élève à 80%.

#### 1.2 Activité locative pendant le premier semestre 2009

##### 1.2.1 En Belgique

- **Mars 2009 – Site Grobbendonk (Herentals):** Shopex, fournisseur d'aménagements de magasins, a signé une prolongation du bail existant avec Montea pour une période fixe de 9 ans à Grobbendonk concernant un espace de stockage de 8.500 m<sup>2</sup> (le contrat arrive à échéance en mars 2018).
- **Mars 2009 – Site Erembodegem (Aalst):** le promoteur immobilier Immo Industry Group, locataire de 3.635 m<sup>2</sup> de bureaux situés près de l'E40 à Erembodegem (Alost), a été déclaré en faillite fin mars 2009. Montea a introduit une créance en tant que créancier privilégié (art. 20, 1° de la loi sur les hypothèques) dans la masse. Les loyers impayés ont été récupérés via la garantie bancaire.

Suite à cette faillite, Montea est en négociation avec plusieurs candidats locataires qui sont intéressés par la grande qualité et la bonne localisation géographique de ces bureaux (voir également la conclusion d'un nouveau bail pour une période fixe de 6 ans avec le groupe a3 au chapitre 5 du présent rapport).

<sup>7</sup> Hors impact IAS 39. Ce montant comprend pour la plus grande part les coûts des intérêts sur les lignes de crédit en cours et les intérêts sur les contrats de leasing.

<sup>8</sup> Pour plus d'informations concernant la politique d'investissement, nous nous référons au rapport annuel 2008 de [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>9</sup> Ces autres charges et produits d'exploitation comprennent les coûts immobiliers, les frais généraux de l'entreprise et d'autres charges et produits d'exploitation.

<sup>10</sup> Marge opérationnelle: le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier en % du résultat locatif net.

<sup>11</sup> Ce résultat unique et exceptionnel est la conséquence du règlement final avec le client sur le site d'Erembodegem-Alost, suite à la faillite du promoteur immobilier IIG (voir aussi point 1.2.1).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## 1.2.2 En France


- **Janvier 2009 – Site Roissy en France (Paris nord):** Tennant Company, leader mondial en conception, production et distribution de produits d'entretien, a signé un nouveau bail avec Montea pour une période de 9 ans (jusqu'à octobre 2017) pour une surface totale de 1.700 m<sup>2</sup> à Roissy (France).
- **Mai 2009 - Site Savigny-le-Temple (Paris sud):** le logisticien Kuehne & Nagel a confirmé son préavis pour la plate-forme logistique de 16.500 m<sup>2</sup> à compter du 1er juillet 2009. Les agents, mandatés par Montea, sont activement à la recherche de nouveaux locataires. Un locataire actuel de Montea est également intéressé par la location de 8.000 m<sup>2</sup> du bâtiment de Savigny afin de répondre à des besoins supplémentaires de stockage.

## 1.3 Activités d'investissements pendant le premier semestre 2009

Conformément à ce qui avait été annoncé lors de la publication des résultats annuels le 19 février 2009, Montea a adopté une attitude prudente et sélective durant le premier semestre 2009 en matière de nouveaux investissements. Dans ce cadre, aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours du premier semestre.

Montea étudie actuellement les nombreuses opportunités d'investissement reçues et oriente sa politique d'investissement sur des bâtiments logistiques de classe « A » de dernière génération qui sont entièrement loués pour une période minimale de 6 ans, et qui permettraient d'améliorer sensiblement la qualité du portefeuille existant.

## 2. VALEUR ET COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2009

 PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 30/06/2009	Belgique	France	Total 31/12/2008	Total 30/06/2008
Nombre de sites (unités)	32	22	10	32	27
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	319.936 m <sup>2</sup>	259.118 m <sup>2</sup>	60.818 m <sup>2</sup>	320.402 m <sup>2</sup>	296.585 m <sup>2</sup>
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	46.123 m <sup>2</sup>	35.968 m <sup>2</sup>	10.155 m <sup>2</sup>	45.657 m <sup>2</sup>	39.150 m <sup>2</sup>
Surface totale (m <sup>2</sup> )	366.059 m <sup>2</sup>	295.086 m <sup>2</sup>	70.973 m <sup>2</sup>	366.059 m <sup>2</sup>	335.735 m <sup>2</sup>
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	69.720 m <sup>2</sup>	43.220 m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>	62.197 m <sup>2</sup>	62.495 m <sup>2</sup>
Juste valeur (EUR)	€202.369.000	€154.679.000	€47.690.000	€210.789.000	€184.089.000
Valeur d'investissement (EUR)	€209.352.000	€159.114.000	€50.238.000	€218.369.000	€189.819.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€15.820.779	€11.192.542	€4.628.237	€16.517.674	€14.019.095
Rendement brut (%) (*)	7,82%	7,24%	9,21%	7,84%	7,62%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,28%	7,85%	9,70%	8,14%	7,83%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	17.789 m <sup>2</sup>	17.789 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16.179 m <sup>2</sup>	8.120 m <sup>2</sup>
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€943.199	€943.199	€0	€645.618	€395.320
Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )	95,14%	93,97%	100,00%	95,58%	97,58%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	94,37%	92,23%	100,00%	96,24%	97,10%

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



➤ **Croissance de 9,9% de la juste valeur du portefeuille immobilier et de 12,9% des revenus de location annuels contractuels par rapport à la même période de l'année passée**

La surface totale du portefeuille immobilier s'élève à 365.685 m<sup>2</sup>, répartis sur 22 sites en Belgique et 10 sites en France. L'augmentation de la valeur du portefeuille est principalement imputable à l'acquisition de nouveaux sites en France et en Belgique en 2008<sup>12</sup>.

La juste valeur du portefeuille immobilier progresse de 9,9% par rapport au 30/06/2008 à EUR 202,4 millions.

En raison de (i) la crise financière et économique, (ii) la très faible activité d'investissement sur les marchés immobiliers belge et français<sup>13</sup> et (iii) la variation négative de la juste valeur du site de Savigny à Paris (voir point 3.2), la **juste valeur du portefeuille à périmètre constant** (sans tenir compte des nouveaux investissements), sur la base de l'évaluation réalisée par les experts immobiliers indépendants<sup>14</sup>, a baissé de 3,99% au cours du premier semestre 2009. Cette diminution de valeur s'est principalement manifestée au cours du premier trimestre de 2009<sup>15</sup>. Au cours du deuxième trimestre, Montea a été confronté à une variation négative minimale de la juste valeur du portefeuille immobilier de 0,57%.

Le **rendement immobilier brut** sur la totalité du portefeuille s'élève à 8,28% sur la base d'un portefeuille loué à 100%, par rapport à 7,83% au 30/06/2008.

Les **revenus locatifs annuels contractuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 15,8 millions, une augmentation de 12,9% par rapport au 30/06/2008.

Le **taux d'occupation**<sup>16</sup> s'élève à 94,37%. La diminution par rapport à l'année passée (97,10%) est avant tout la conséquence de l'inoccupation des 2.800 m<sup>2</sup> d'espaces de stockage et 3.635 m<sup>2</sup> de bureaux (suite à la faillite du promoteur immobilier IIG) sur le site d'Erembodegem.

➤ **Bonne répartition du risque du portefeuille en ce qui concerne le type de bien immobilier, la nature des locataires et la situation géographique**

Montea reste vigilant en ce qui concerne la répartition du risque du portefeuille immobilier qu'il s'agisse du type de bâtiment, de la répartition géographique ou encore de la nature de l'activité des locataires et du secteur dans lequel ils sont actifs.

Le portefeuille immobilier de Montea, composé à 66% d'immeubles logistiques et à 34% d'immeubles semi-industriels, est donné en location à 61 locataires. Les plus grands locataires de Montea sont DHL, Unilever, Barry Callebaut, Weerts Supply Chain et H&M. Ce Top 5 représente 39% de la totalité des revenus locatifs (top 10: 55% et top 20: 72%).

<sup>12</sup> Comme indiqué dans de précédents communiqués de presse, les prix d'acquisition de ces sites ne dépassent pas les estimations réalisées par l'expert immobilier (voir [www.montea.com](http://www.montea.com)).

<sup>13</sup> En raison de l'aversion au risque et de la capacité de financement limitée sur les marchés financiers, EUR 49 millions ont été investis en Belgique dans l'immobilier logistique, par rapport à EUR 330 millions pour la même période l'année passée (source: Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis). En France, le marché de l'investissement a connu son plus faible volume d'investissement en 10 ans. Les investissements totaux dans le secteur logistique pendant le premier semestre 2009 s'élèvent à EUR 200 millions par rapport à EUR 778 millions l'année passée (-75%).

<sup>14</sup> Il s'agit de De Crombrugge & Partners pour la Belgique et de Drivers Jonas pour la France.

<sup>15</sup> Pour plus d'informations concernant le premier trimestre, nous nous référons au communiqué de presse relatif à la déclaration intermédiaire du gérant statutaire pour la période du 01/01/2009 au 31/03/2009.

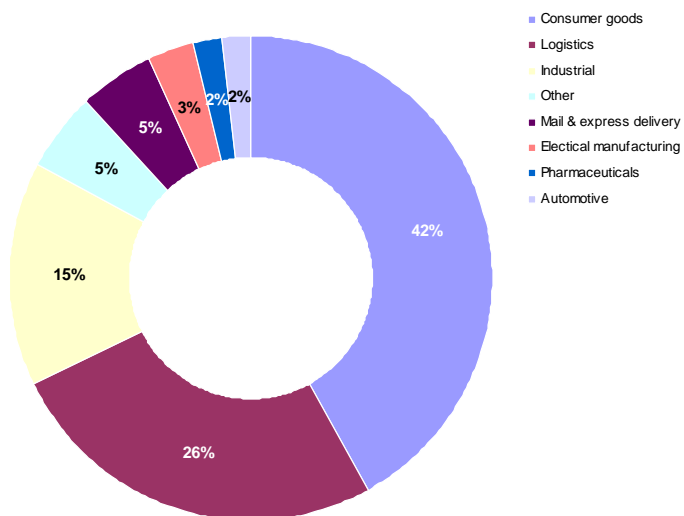
<sup>16</sup> Le taux d'occupation est calculé en fonction des revenus locatifs réels et de la valeur locative estimée pour l'inoccupation. Il a été tenu compte de l'inoccupation du site d'Erembodegem à partir d'avril 2009.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

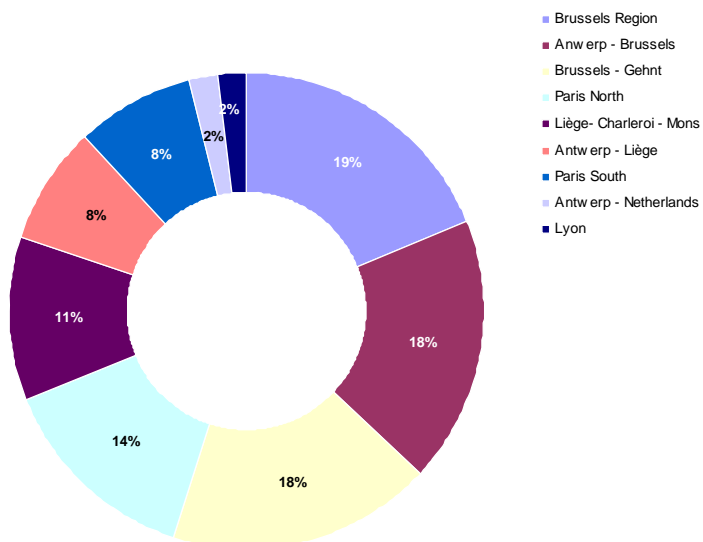
Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00

Graphique : répartition des locataires en fonction du secteur ou de l'activité



En ce qui concerne la répartition géographique, 24% du portefeuille immobilier de Montea est constitué d'immeubles de placement en France et les clients sur ces sites représentent déjà 29% des revenus locatifs annuels.

Graphique: répartition géographique du portefeuille immobilier



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE


INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## 3. RESUME DES COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES POUR LE PREMIER SEMESTRE CLOTURES AU 30/06/2009

### 3.1 Comptes de résultats consolidés pour la période de 01/01/2009 au 30/06/2009<sup>17</sup>

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)</b>	<b>30/06/2009</b> 6 mois	<b>30/06/2008</b> 6 mois
Revenus Locatifs	8.268.701	6.270.657
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	0
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>8.268.701</b>	<b>6.270.657</b>
Récupération de charges immobilières	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	625.282	964.707
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	-742.211	-978.705
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>8.151.772</b>	<b>6.256.658</b>
Frais techniques	-81.823	-106.069
Frais commerciaux	-41.359	-15.966
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-207
Frais de gestion immobilière	-182.332	-162.775
Autres charges immobilières	-53.453	-40.238
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-358.967</b>	<b>-325.256</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>7.792.806</b>	<b>5.931.402</b>
Frais généraux de la société	-1.053.073	-701.400
Autres revenus et charges d'exploitation	418.530	-2.885
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>7.158.262</b>	<b>5.227.118</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	249.560
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.837.434	-1.252.404
<b>RESULTAT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>-2.679.171</b>	<b>4.224.274</b>
Revenus financiers	231.238	1.358.582
Charges d'intérêts	-3.317.246	-1.459.752
Autres charges financières	-1.703.318	-5.334
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-4.789.327</b>	<b>-106.504</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>-7.468.498</b>	<b>4.117.769</b>
Impôts des sociétés	-4.234	-13.421
Exit tax	0	-22.054
<b>IMPOT</b>	<b>-4.234</b>	<b>-35.475</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-7.472.732</b>	<b>4.082.294</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>4.063.218</b>	<b>3.954.642</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (*)	3.585.354	3.244.538
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>-2,08</b>	<b>1,26</b>
<b>RESULTAT COURANT NET PAR ACTION</b>	<b>1,13</b>	<b>1,22</b>

(\*) Le nombre d'actions de l'année passée qui s'élève à 3.244.538 est la moyenne pondérée sur base des 729.747 nouvelles actions à compter du 26/03/2008, suite à la transaction Unilever.

<sup>17</sup> Les autres charges financières englobent en grande partie la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt de EUR -1.698K..

### 3.2. Commentaires relatifs aux comptes de résultats consolidés au 30/06/2009

- Le **résultat locatif** net s'élève à EUR 8.268.701, soit une augmentation de 31,9% par rapport à la même période en 2008 (EUR 6.270.657). Cette augmentation est principalement due à la croissance du portefeuille immobilier en Belgique et en France, ainsi qu'à l'indexation.
- Le **résultat immobilier** au 30/06/2009 s'élève à EUR 8.151.772 et enregistre ainsi une hausse de 30,3% par rapport à la même période l'année passée (EUR 6.256.658).
- La **marge opérationnelle ou d'exploitation**<sup>18</sup> passe à 86,6%, soit une augmentation de 3,9% par rapport à la même période l'année passée.
- Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier** augmente de EUR 5.931.402 l'année passée à EUR 7.792.806 au 30/06/2009. Cette hausse de 36,9% est principalement due aux revenus d'exploitation ponctuels à hauteur de EUR 0,4 million (voir aussi le point 1.1.), ce qui compense l'augmentation des charges d'exploitation.
- L'augmentation des **frais généraux** est le résultat de la poursuite des investissements dans la structure professionnelle de Montea, suite à la forte augmentation du portefeuille.
- Le **résultat sur le portefeuille immobilier** est de EUR -9.837.434 au 30/06/2009. L'évolution négative du résultat sur le portefeuille immobilier est due à la variation négative de la valeur du portefeuille immobilier (élément "non cash") qui a été comptabilisée sur la base des justes valeurs des bâtiments estimées à la baisse par les experts immobiliers.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** de Montea a suivi la tendance négative du marché et, à périmètre constant, a baissé de 4,67%<sup>19</sup> au cours du premier semestre 2009. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à EUR 202,4 millions au 30/06/2009. Cette diminution de valeur s'est principalement manifestée au cours du premier trimestre 2009<sup>20</sup>. Au cours du deuxième trimestre, Montea a été confrontée à une variation négative minimale supplémentaire de la juste valeur du portefeuille immobilier d'EUR 1.948.432, soit 0,96%.

Cette variation négative importante de la juste valeur du portefeuille immobilier est principalement la conséquence de:

- a. la diminution des valeurs en France en raison du volume d'investissement historiquement bas sur le marché immobilier français.

↳ La variation de la juste valeur des immeubles de placement est pour 67% due à la variation négative de la juste valeur des immeubles français, alors que ces immeubles représentent seulement 23,6% du portefeuille.

- ↳ Le marché français des investissements logistiques a connu, pendant le premier semestre 2009, le plus faible volume d'investissement depuis 10 ans (EUR 200 millions), ce qui représente une diminution de 75% par rapport à la même période l'année passée. Cette situation, combinée à la limitation des facilités de crédit, a pesé lourd sur les rendements des immeubles logistiques en France (source DTZ, JLL, CBRE).

<sup>18</sup> Marge opérationnelle : résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier comme % du résultat locatif net.

<sup>19</sup> Cette diminution est calculée comme suite : la variation négative de la valeur réelle du portefeuille immobilier en pourcentage de la valeur réelle du portefeuille immobilier au 31/12/2008. Pour définir le pourcentage, il est tenu compte des investissements du 1<sup>er</sup> semestre 2009.

<sup>20</sup> Pour plus d'informations concernant le premier trimestre 2009, nous nous référons au communiqué de presse relatif à la déclaration intermédiaire du gérant statutaire pour la période du 01/01/2009 au 31/03/2009.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



- b. la variation négative de la juste valeur pour le bâtiment situé à Savigny-Le-Temple.
    - ↪ Suite à l'inoccupation future à présent confirmée sur le site de Savigny-Le-Temple au cours du deuxième semestre de cette année, la juste valeur de l'immeuble a fortement diminué. Montea est pour l'instant occupé à relouer cet immeuble le plus rapidement possible, via des solutions flexibles (voir aussi point 1.2.2).
    - ↪ Montea a investi en France dans des "prime locations", comme le pôle autour de Roissy Charles-de-Gaulle, et a opté pour des baux à long terme avec des clients de qualité tels que Chronopost à Lyon. De cette manière, Montea est convaincue des qualités intrinsèques de ses récents investissements malgré la volatilité actuelle.
  - c. Le reste de la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement (33%) est principalement dû à la diminution des valeurs estimées dans le portefeuille belge.
- Le **résultat financier** au 30/06/2009 a été fortement influencé par la variation toujours négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR -1,7 millions) suite à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt. Le deuxième trimestre a toutefois été marqué par une variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 1,1 millions) et ce, grâce à une remontée attendue des taux d'intérêt.
    - ↪ Montea a choisi de mener une politique de bon père de famille. Au 30/06/2009, les contrats de couverture des taux d'intérêt de type IRS (Interest Rate Swap) couvrent 100% de la dette bancaire de Montea (EUR 104,3 millions). Le taux d'intérêt moyen sur la période, y compris les marges bancaires et les frais d'instruments de couverture, s'élève à 4,59%.
  - Le **résultat net** au 30/06/2009 s'élève à EUR -7.472.732. par rapport à EUR 4.082.294 pour la même période en 2008. Cette diminution est entièrement imputable aux éléments non monétaires, à savoir la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement ainsi que la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture en raison de la forte diminution des taux d'intérêt. Ces éléments n'ont aucun impact sur le résultat net courant.
  - Le **résultat net courant** au 30/06/2009 s'élève à EUR 4.063.218, ce qui représente une augmentation de 2,7% par rapport à la même période l'année passée.




# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## 3.3. Bilan consolidé au 30/06/2009

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	<b>30/06/2009</b> Conso	<b>31/12/2008</b> Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>203.631.680</b>	<b>211.128.149</b>
Goodwill	0	0
Immobilisations incorporelles	116.647	107.170
Immeubles de placement	202.369.000	210.789.000
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations corporelles	284.024	226.251
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	862.010	5.728
Actifs d'impôts différés	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>8.380.710</b>	<b>13.152.968</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Créances commerciales	5.085.081	5.523.864
Créances fiscales et autres actifs courants	747.230	1.085.721
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.964.804	5.125.577
Comptes de régularisation	583.594	1.417.806
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>212.012.390</b>	<b>224.281.118</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>87.678.174</b>	<b>102.644.298</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>87.582.896</b>	<b>102.549.020</b>
Capital	84.352.467	84.352.467
Primes d'émission	0	0
Actifs propres rachetées	0	0
Réserves	17.686.161	33.532.769
Réserve légale	30.177	30.177
Réserve indisponible	809	809
Réserve immunisée	0	0
Réserve Disponible	17.655.175	33.501.783
Résultat	-7.472.732	-7.756.216
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6.983.000	-7.580.000
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
Ecart de conversion	0	0
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>95.278</b>	<b>95.278</b>
<b>PASSIF</b>	<b>124.334.216</b>	<b>121.636.820</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>115.549.348</b>	<b>54.593.292</b>
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	107.556.974	47.733.219
Etablissement de crédits	102.791.391	42.681.070
Location-financement	4.765.583	5.052.149
Autres	0	0
Autres passifs financiers non courants	7.638.708	5.940.192
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	342.685
Autres passifs non courants	353.667	353.667
Passifs d'impôts différés	0	223.530
<b>Passifs courants</b>	<b>8.784.868</b>	<b>67.043.528</b>
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	565.251	55.729.711
Etablissement de crédits	0	55.180.000
Location-financement	192.976	549.711
Autres	372.275	0
Autres passifs financiers courants	0	148
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.783.245	7.920.055
Autres passifs courants	1.802.077	106.053
Comptes de régularisation	3.634.295	3.287.561
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>212.012.390</b>	<b>224.281.118</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00




## 3.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/06/2009

- Au 30 juin 2008, le **total de l'actif** (EUR 212.012.390) se compose principalement des immeubles de placement (95,0% du total de l'actif) et des actifs courants (EUR 8.380.710) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.
- Le **total du passif** se compose des capitaux propres à concurrence d'EUR 87.582.896 et d'un total de dettes de EUR 124,3 millions. Il est important de mentionner ici que toutes les dettes bancaires sont des dettes à long terme.

Montea dispose de lignes de crédit auprès de 3 institutions financières belges pour un total de EUR 115 millions, dont EUR 104,3 millions (90,65%) ont été utilisés. Toutes ces lignes de crédit ont une durée de plus d'un an. La durée moyenne des crédits s'élève à 3,1 ans. Les premières lignes de crédit ne viennent à échéance qu'à la fin 2011.

- Le **taux d'endettement**<sup>21</sup> de Montea s'élève à 53,3% et reste ainsi largement en dessous du plafond légal de 65%. L'augmentation du taux d'endettement par rapport au 31/12/2008 (50,1%) est surtout la conséquence du versement du dividende en juin 2009. Par ailleurs, Montea satisfait à tous les engagements en matière de taux d'endettement qu'elle a conclu avec les banques et en vertu desquels Montea peut avoir un taux d'endettement de 65%, à l'exception d'une ligne de crédit de EUR 45 millions où le de taux d'endettement est limité à 60%.

 <b>ACTIF NET PAR ACTION (EUR)</b>	<b>30/06/2009</b>	<b>30/06/2008</b>
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	87.583	114.390
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	24,43	31,90
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	26,38	33,50

- La **valeur de l'actif net** au 30/06/2009 s'élève à EUR 24,43 par action. S'il n'est pas tenu compte de la variation négative de la valeur réelle des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net s'élève à EUR 24,90. Sur base du cours de fin juin 2009, l'action Montea est cotée avec une décote de 5,6%.

<sup>21</sup> Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.


# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## 4. PERFORMANCE DE L'ACTION MONTEA EN BOURSE (MONT)

 PERFORMANCE BOURSIERE (EUR)	30/06/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>Course de bourse (€)</b>			
A la clôture	23,05	27,00	31,99
Le plus élevé	28,24	35,25	37,00
Le plus bas	22,90	23,00	30,21
Moyenne	25,78	30,85	33,81
<b>Volume (en nombre de titres)</b>			
Volume journalier moyen	481	755	900
<b>Capitalisation boursière ('000 euros)</b>			
Capitalisation boursière à la clôture	82.642	96.805	91.351

Sur la base du cours de clôture au 31/06/2009 (EUR 23,05), l'action Montea était cotée 5,6% sous la valeur de l'actif net par action (en juste valeur avant distribution des dividendes).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## 5. EVENEMENTS IMPORTANTS APRES 30/06/2009

- **Finalisation d'un nouveau bail de 9 ans avec le groupe Beaumanoir sur le site de Cambrai (Nord de la France)<sup>22</sup>**

En juillet 2009, Montea et le groupe Beaumanoir ont conclu un bail de 9 ans (avec une possibilité de résiliation après 6 ans) pour la surface totale de 11.270 m<sup>2</sup> de la plateforme logistique de Cambrai-Nord. C-Log est une filiale du groupe de distribution Beaumanoir, spécialisé dans la logistique des vêtements de prêt-à-porter des marques Morgan (rachetée en décembre 2008), Cache-Cache, Patrice Bréal, Scottage et Bonobo<sup>23</sup>.

- **Finalisation d'un nouveau bail pour une période de 9 ans avec le groupe a3 sur le site d'Erembodegem-Alost (Belgique)**

En juillet 2009, Montea et le groupe a3 ont conclu un bail de 9 années, avec possibilité de résiliation après 6 ans) pour 800m<sup>2</sup> de bureaux sur le site d'Erembodegem-Aalst. Le groupe a3 est spécialisé dans la comptabilité et le conseil fiscal et a trois autres implantations à Anvers, Berlare et Liedekerke (voir note 22 en bas de page).

- **Nouvel investissement dans un nouveau bâtiment logistique "classe A" à Lyon<sup>24</sup>**

En août 2009, Montea a fait l'acquisition d'un nouvel entrepôt "state of the art" à Saint-Priest (Lyon) d'une surface de 13.657 m<sup>2</sup>. Le bâtiment se situe dans la zone industrielle "Le Parc des Lumières" (un terrain de 130.000 m<sup>2</sup>) sur la bretelle du premier périphérique entourant Lyon. Il est entièrement loué pour 9 ans (avec une possibilité de résiliation après 6 ans) au groupe Brossette, le plus grand distributeur de produits sanitaires et plomberie en France



Montea « More than warehouses » - site Brossette - Saint-Priest (Lyon)

<sup>22</sup> Le rendement brut initial s'élève à 7,4%.

<sup>23</sup> Pour plus d'informations, nous nous référons au communiqué de presse du 24 juillet 2009 ou au site [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>24</sup> Pour plus d'informations, nous nous référons au communiqué de presse du 25 août 2009 ou au site [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 6. INFORMATION RELATIVE AU LITIGE EN COURS

Montea avait auparavant rapporté qu'un tiers l'avait assignée le 15 mai 2008 car cette partie estimait avoir le droit à l'apport, par le biais d'une fusion ou d'une autre opération, de certains bâtiments. Montea avait refusé cet apport car elle estimait, sur la base d'éléments objectifs, que les conditions contractuelles à cette fin n'étaient pas satisfaites. La partie concernée réclamait par conséquent à Montea des dommages et intérêts d'EUR 5,4 millions.

Par jugement du 28 avril 2009, le Tribunal de commerce de Bruxelles a déclaré cette requête non fondée et a donné gain de cause à Montea. La partie adverse a été condamnée à payer les frais de la procédure.

Le 23 juillet 2009, le tiers a signé appel contre le verdict du 28 avril 2008 lors de la cour d'appel à Bruxelles. L'affaire est introduite pour la cour en août 2009 mais peut selon les prévisions seulement être traitée dans l'arrière-saison de 2010.

Montea se juge fortifiés dans son avis par le verdict étayé du tribunal de commerce et ne voit pas de raison pour changement de conception vis-à-vis de cette affaire.

## 7. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Il n'y a eu aucune transaction entre parties liées au cours du premier semestre 2009. Pour les transactions entre parties liées en 2008, nous nous référons au rapport annuel de 2008 ou au site [www.montea.com](http://www.montea.com). Pendant le premier semestre 2009, aucun changement n'est intervenu en rapport avec les transactions avec des parties liées en 2008.

## 8. PRINCIPAUX RISQUES, INCERTITUDES ET PERSPECTIVES

L'incertitude du contexte économique en 2009, l'évolution des marchés boursiers et immobiliers et du secteur bancaire, la solvabilité des clients et les risques qui ont été décrits dans le rapport annuel incitent encore à la prudence.

La crise crée de nouvelles opportunités pour une société immobilière telle que Montea qui poursuit sa stratégie de « pure player » sur le marché logistique et semi-industriel articulée autour de concepts tels que la focalisation sur son cœur de métier, la volonté de devenir un acteur de référence, la flexibilité, l'innovation, la rapidité et la transparence.

Les principaux risques et incertitudes pour le reste de l'exercice se concentrent sur:

### ➤ **Le risque locatif**

Vu la nature des bâtiments qui sont surtout loués à des entreprises nationales et internationales, le portefeuille immobilier est dans une certaine mesure sensible à la conjoncture. Montea n'a toutefois constaté aucun risque direct à court terme (à l'exception de l'inoccupation imminente en France - voir point 3.1.) qui puisse influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2009. Par ailleurs, il existe, au niveau des risques de crédit au sein de Montea, des mécanismes de contrôle internes précis et efficaces pour limiter ceux-ci.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## ➤ Risque en matière de taux d'intérêt

Montea a contracté des lignes de crédit avec un taux d'intérêt variable. 100% de ces lignes de crédit sont couverts par des contrats IRS avec un taux d'intérêt fixe.

## ➤ Risque relatif à la valeur du portefeuille

Vu le contexte économique toujours difficile, il reste une certaine marge d'incertitude quant à l'évolution future de la valeur des bâtiments.

## ➤ Résultat distribuable

Les crises économique et financière continuent à influencer négativement le marché de la location et de l'investissement dans le secteur immobilier. Cela a eu un impact direct sur les valorisations immobilières durant le premier semestre 2009. En outre, le niveau des taux d'intérêts historiquement bas a eu pour conséquence des variations négatives importantes des instruments de couverture.

L'évolution négative de ces éléments « non-monétaires » pendant le premiers semestre a impacté significativement le résultat net IAS tandis que le résultat opérationnel restait en ligne avec les prévisions.

Sur base des comptes arrêtés au 30 juin 2009 et sans tenir compte des perspectives pour le second semestre 2009, Montea pourrait d'un point de vue strictement technique ne pas être en mesure de procéder au paiement d'une partie du dividende en raison de l'article 617 du Code des Sociétés<sup>25</sup>. Tenant compte des variations négatives de la valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts (IAS 39) qui ont impacté à concurrence de EUR 7,6 millions les fonds propres au 30 juin 2009, le dividende pour 2009 s'élèverait à 1,8 euros par action. Sans tenir compte de ces variations et sur base des perspectives pour le reste de l'année, Montea sera en mesure de distribuer un dividende 2009 équivalent à celui de 2008.

## 9. CORPORATE RESPONSIBILITY ET ENTREPRISE DURABLE (ARTICLE 76, LOI DU 20 JUILLET 2004)

Conformément à l'article 76 de la loi du 20 juillet 2004 relatif à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, nous pouvons déclarer que tous les développements, aménagements et projets de nouvelles constructions qui seront réalisés à l'avenir seront soumis à une étude approfondie, de manière à ce que l'impact sur l'environnement et le milieu soit minime.

## 10. CALENDRIER FINANCIER

18/11/2009 Déclaration intermédiaire: résultats au 30/09/2009

<sup>25</sup> Article 617 du Code des Sociétés : « Aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. Par actif net, il faut entendre le total de l'actif tel qu'il figure au bilan, déduction faite des provisions et dettes. Pour la distribution de dividendes et tantièmes, l'actif ne peut comprendre: 1° le montant non encore amorti des frais d'établissement ; 2° sauf cas exceptionnel à mentionner et à justifier dans l'annexe aux comptes annuels, le montant non encore amorti des frais de recherche et de développement.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 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 actuels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs exprimés dans ce communiqué. Les facteurs importants pouvant influencer ces résultats incluent notamment des changements des conditions économiques, commerciales et de la concurrence, des conséquences d'arrêts juridiques futurs ou des changements de législation.

## DECLARATION CONFORME A L'ARTICLE 13 DE L'ARRETE ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Conformément à l'Article 13 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea Comm. VA, représenté par son président, EBVBA Gerard Van Acker, à son tour représenté par Monsieur Gerard Van Acker et Administrateur délégué de Tehos Management, lui-même représenté par Monsieur Frédéric Sohét, déclare qu'à leur connaissance:

- Les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des filiales comprises dans la consolidation.
- Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions avec des parties liées qui se sont déroulées au cours des 6 premiers mois de l'exercice et de leur impact sur les états financiers résumés ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

## À PROPOS DE MONTEA "MORE THAN WAREHOUSES"

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 rapidement un acteur de référence dans ce marché en pleine croissance. 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 31/03/2009, l'entreprise avait 365.899 m<sup>2</sup> en portefeuille sur 32 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris. Pour plus d'informations : +32 53 82 62 62 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE


INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



MORE THAN WAREHOUSES

## ANNEXE 1: ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

 VARIATION CAPITAUX PROPRES ('000 EUR)	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	Capitaux propres
<b>SUR 31/12/2007</b>	<b>62.380</b>		<b>18.981</b>	<b>11.982</b>		<b>-4.668</b>	<b>88.675</b>
<b>éléments directement vue comme Capitaux propres</b>	<b>21.972</b>	<b>0</b>	<b>7.273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.912</b>	<b>26.333</b>
Augmentation de capital Unilever	21.972						21.972
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			2.912			-2.912	0
Impact contract Unilever IFRS 3			4.361			0	4.361
<b>Subtotal</b>	<b>84.352</b>	<b>0</b>	<b>26.254</b>	<b>11.982</b>	<b>0</b>	<b>-7.580</b>	<b>115.008</b>
Achat / vente des actions							
Dividendes			-4.703				-4.703
Résultat de l'année passée			11.982	-11.982			0
Résultat de l'année				-7.756			-7.756
<b>SUR 31/12/2008</b>	<b>84.352</b>	<b>0</b>	<b>33.533</b>	<b>-7.756</b>	<b>0</b>	<b>-7.580</b>	<b>102.549</b>
<b>éléments directement vue comme Capitaux propres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>597</b>	<b>0</b>
Augmentation de capital Unilever							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			-597			597	0
Impact contract Unilever IFRS 3							0
<b>Subtotal</b>	<b>84.352</b>	<b>0</b>	<b>32.936</b>	<b>-7.756</b>	<b>0</b>	<b>-6.983</b>	<b>102.549</b>
Achat / vente des actions							0
Dividendes			-7.494				-7.494
Résultat de l'année passée			-7.756	7.756			0
Résultat de l'année				-7.473			-7.473
<b>SUR 30/06/2009</b>	<b>84.352</b>	<b>0</b>	<b>17.686</b>	<b>-7.473</b>	<b>0</b>	<b>-6.983</b>	<b>87.582</b>



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE


INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



MORE THAN WAREHOUSES

## ANNEXE 2 : ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

 CASH FLOW CONSOLIDÉ ('000 EUR)	30/06/2009 6 mois	30/06/2009 Belgique	30/06/2009 France	30/06/2009 Elim	30/06/2008 6 mois
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>5.126</b>	<b>2.142</b>	<b>2.984</b>	<b>0</b>	<b>2.095</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-7.473</b>	<b>-1.891</b>	<b>-5.582</b>	<b>0</b>	<b>4.082</b>
<b>Éléments non monétaire à ajouter/déduire du résultat</b>	<b>14.873</b>	<b>6.964</b>	<b>7.909</b>	<b>0</b>	<b>1.118</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>191</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	51	51	0	0	14
Réduction de valeur sur actifs courants (+)	140	140	0	0	0
Reprise des réductions de valeur sur actif courants (-)	0	0	0	0	0
<b>Autre éléments non monétaires</b>	<b>14.682</b>	<b>6.773</b>	<b>7.909</b>	<b>0</b>	<b>1.104</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	9.837	3.167	6.670	0	1.252
Variations dans les provisions (+/-)	0	0	0	0	0
Reprise des loyers reportés et discountés	0	0	0	0	0
Étalement des gratuités (+/-)	0	0	0	0	0
Impact IAS 39	1.699	1.699	0	0	-1.130
Éliminations des frais d'intérêts	0	0	0	0	0
Autres éléments	0	0	0	0	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	-250
Intérêts payés	3.317	3.285	1.241	-1.209	1.460
Intérêts perçus	-172	-1.378	-3	1.209	-228
Autres	0	0	0	0	0
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>7.400</b>	<b>5.074</b>	<b>2.326</b>	<b>0</b>	<b>5.200</b>
<b>Variation du besoin en fond de roulement</b>	<b>-2.480</b>	<b>-435</b>	<b>-2.045</b>	<b>0</b>	<b>3.785</b>
<b>Mouvements d'éléments d'actif</b>	<b>615</b>	<b>2.853</b>	<b>729</b>	<b>-2.967</b>	<b>-2.737</b>
Créances commerciales	298	104	194	0	-1.085
Créances d'impôt	113	37	76	0	-1.528
Autres actifs non-courants	225	4.194	207	-4.176	0
Autres actifs courants	-856	0	-856	0	-23
Charges à reporter et produits acquis	834	-1.483	1.108	1.209	-101
<b>Mouvements d'éléments de passif</b>	<b>-3.094</b>	<b>-3.288</b>	<b>-2.773</b>	<b>0</b>	<b>6.522</b>
Dettes commerciales	-458	129	-588	0	470
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-4.678	-5.146	468	0	4.544
Autre passifs courants	1.696	1.615	-2.886	2.967	1.315
Charges à imputer et produits à reporter	346	114	232	0	192
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>	<b>10.047</b>	<b>6.781</b>	<b>3.266</b>	<b>0</b>	<b>11.080</b>
<b>Activités d'investissement</b>	<b>-1.535</b>	<b>-1.300</b>	<b>-235</b>	<b>0</b>	<b>-43.412</b>
Immobilisations incorporelles	-23	-23	0	0	-58
Immeubles de placement et projets de développement	-1.417	-1.182	-235	0	-44.584
Autres immobilisations corporelles	-95	-95	0	0	-28
Vente immeubles	0	0	0	0	1.258
<b>TRESORERIE NETTE UTILISEE DANS LES ACTIVITES D'INVESTISSEMENTS</b>	<b>-1.535</b>	<b>-1.300</b>	<b>-235</b>	<b>0</b>	<b>-43.412</b>
<b>CASH FLOW LIBRE</b>	<b>8.511</b>	<b>5.481</b>	<b>3.031</b>	<b>0</b>	<b>-32.333</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>	<b>948</b>	<b>2.835</b>	<b>-1.887</b>	<b>0</b>	<b>17.473</b>
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes financières	4.659	4.742	-83	0	18.904
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres passifs financiers	-224	0	-224	0	-199
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes commerciales	-343	0	-343	0	0
Intérêts payés	-3.317	-3.285	-1.241	1.209	-1.460
Intérêts perçus	172	1.378	3	-1.209	228
<b>Variation des autres passifs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>587</b>
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres passifs	0	0	0	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres dettes	0	0	0	0	587
<b>Variation des capitaux propres</b>	<b>-7.493</b>	<b>-7.493</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.270</b>
Augmentation (+) /Diminution(-) du capital	0	0	0	0	21.973
Augmentation (+) /Diminution(-) du prime d'émission	0	0	0	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des différences de consolidation	0	0	0	0	0
Dividendes de l'exercice précédent	-7.493	-7.493	0	0	-4.703
Augmentation (+) /Diminution(-) des réserves	0	0	0	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des variations dans la juste valeur des actif et	0	0	0	0	0
Vente actions propres	0	0	0	0	0
<b>Dividende mis en payement (plus plan de participation aux bénéfices)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendes interimaux payés (-)	0	0	0	0	0
<b>FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>-6.546</b>	<b>-4.658</b>	<b>-1.887</b>	<b>0</b>	<b>35.330</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)</b>	<b>1.965</b>	<b>822</b>	<b>1.143</b>	<b>0</b>	<b>2.997</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE


INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



MORE THAN WAREHOUSES

## ANNEXE 3 : BILAN SEGMENTÉ

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/06/2009 Conso	30/06/2009 Belgique	30/06/2009 France	30/06/2009 Elim.	31/12/2008 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>203.631.680</b>	<b>155.080.195</b>	<b>48.551.485</b>	<b>0</b>	<b>211.128.149</b>
Goodwill	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	116.647	116.647	0	0	107.170
Immeubles de placement	202.369.000	154.679.000	47.690.000	0	210.789.000
Projets de développement	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	284.024	284.024	0	0	226.251
Actifs financiers non courants	0	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0	0
Participations mises en équivalence	0	0	0	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	862.010	524	861.485	0	5.728
Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>8.380.710</b>	<b>60.778.698</b>	<b>3.600.196</b>	<b>-55.998.184</b>	<b>13.152.968</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0
Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0	0
Créances commerciales	5.085.081	3.226.862	1.858.219	0	5.523.864
Créances fiscales et autres actifs courants	747.230	53.600.377	472.791	-53.325.938	1.085.721
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.964.804	822.243	1.142.561	0	5.125.577
Comptes de régularisation	583.594	3.129.215	126.625	-2.672.246	1.417.806
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>212.012.390</b>	<b>215.858.892</b>	<b>52.151.682</b>	<b>-55.998.184</b>	<b>224.281.118</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>87.678.174</b>	<b>95.724.427</b>	<b>-8.046.253</b>	<b>0</b>	<b>102.644.298</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>87.582.896</b>	<b>95.724.427</b>	<b>-8.141.531</b>	<b>0</b>	<b>102.549.020</b>
Capital	84.352.467	84.352.467	0	0	84.352.467
Primes d'émission	0	0	0	0	0
Actifs propres rachetés	0	0	0	0	0
Réserves	17.686.161	17.697.461	-11.300	0	33.532.769
Réserve légale	30.177	30.177	0	0	30.177
Réserve indisponible	809	809	0	0	809
Réserve immunisée	0	0	0	0	0
Réserve Disponible	17.655.175	17.666.475	-11.300	0	33.501.783
Résultat	-7.472.732	-1.890.501	-5.582.231	0	-7.756.216
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6.983.000	-4.435.000	-2.548.000	0	-7.580.000
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>95.278</b>	<b>0</b>	<b>95.278</b>	<b>0</b>	<b>95.278</b>
<b>PASSIF</b>	<b>124.334.216</b>	<b>120.134.465</b>	<b>60.197.934</b>	<b>-55.998.184</b>	<b>121.636.820</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>115.549.348</b>	<b>114.078.310</b>	<b>1.471.038</b>	<b>0</b>	<b>54.593.292</b>
Provisions	0	0	0	0	0
Dettes financières non courantes	107.556.974	106.439.602	1.117.372	0	47.733.219
Etablissement de crédits	102.791.391	102.600.000	191.391	0	42.681.070
Location-financement	4.765.583	3.839.602	925.981	0	5.052.149
Autres	0	0	0	0	0
Autres passifs financiers non courants	7.638.708	7.638.708	0	0	5.940.192
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	342.685
Autres passifs non courants	353.667	0	353.667	0	353.667
Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	223.530
<b>Passifs courants</b>	<b>8.784.868</b>	<b>6.056.156</b>	<b>58.726.896</b>	<b>-55.998.184</b>	<b>67.043.528</b>
Provisions	0	0	0	0	0
Dettes financières courantes	565.251	372.275	192.976	0	55.729.711
Etablissement de crédits	0	0	0	0	55.180.000
Location-financement	192.976	0	192.976	0	549.711
Autres	372.275	372.275	0	0	0
Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	148
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.783.245	1.219.908	1.563.337	0	7.920.055
Autres passifs courants	1.802.077	1.636.774	56.163.487	-55.998.184	106.053
Comptes de régularisation	3.634.295	2.827.199	807.096	0	3.287.561
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>212.012.390</b>	<b>215.858.892</b>	<b>52.151.681</b>	<b>-55.998.184</b>	<b>224.281.118</b>


# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## ANNEXE 4 : COMPTES DE RÉSULTATS SEGMENTÉS

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)</b>	<b>30/06/2009</b> 6 mois	<b>30/06/2009</b> 6 mois (BE)	<b>30/06/2009</b> 6 mois (FR)	<b>31/06/2009</b> 6 mois (Elim)	<b>30/06/2008</b> 6 mois
Revenus Locatifs	8.268.701	5.939.643	2.329.059	0	6.270.657
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
Charges relatives à la location	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>8.268.701</b>	<b>5.939.643</b>	<b>2.329.059</b>	<b>0</b>	<b>6.270.657</b>
Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	625.282	186.102	439.180	0	964.707
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-742.211	-299.817	-442.394	0	-978.705
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>8.151.772</b>	<b>5.825.928</b>	<b>2.325.844</b>	<b>0</b>	<b>6.256.658</b>
Frais techniques	-81.823	-81.823	0	0	-106.069
Frais commerciaux	-41.359	-41.359	0	0	-15.966
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0	0	-207
Frais de gestion immobilière	-182.332	-162.917	-19.414	0	-162.775
Autres charges immobilières	-53.453	-39.308	-14.145	0	-40.238
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-358.967</b>	<b>-325.407</b>	<b>-33.559</b>	<b>0</b>	<b>-325.256</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>7.792.806</b>	<b>5.500.520</b>	<b>2.292.285</b>	<b>0</b>	<b>5.931.402</b>
Frais généraux de la société	-1.053.073	-984.419	-68.654	0	-701.400
Autres revenus et charges d'exploitation	418.530	372.609	45.921	0	-2.885
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>7.158.262</b>	<b>4.888.710</b>	<b>2.269.552</b>	<b>0</b>	<b>5.227.118</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	249.560
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.837.434	-3.167.109	-6.670.325	0	-1.252.404
<b>RESULTAT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>-2.679.171</b>	<b>1.721.601</b>	<b>-4.400.773</b>	<b>0</b>	<b>4.224.274</b>
Revenus financiers	231.238	1.377.825	62.561	-1.209.149	1.358.582
Charges d'intérêts	-3.317.246	-3.285.094	-1.241.302	1.209.149	-1.459.752
Autres charges financières	-1.703.318	-1.700.599	-2.718	0	-5.334
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-4.789.327</b>	<b>-3.607.868</b>	<b>-1.181.459</b>	<b>0</b>	<b>-106.504</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>-7.468.498</b>	<b>-1.886.267</b>	<b>-5.582.231</b>	<b>0</b>	<b>4.117.769</b>
Impôts des sociétés	-4.234	-4.234	0	0	-13.421
Exit tax	0	0	0	0	-22.054
<b>IMPOT</b>	<b>-4.234</b>	<b>-4.234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35.475</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-7.472.732</b>	<b>-1.890.501</b>	<b>-5.582.231</b>	<b>0</b>	<b>4.082.294</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>4.063.218</b>	<b>2.975.124</b>	<b>1.088.094</b>	<b>0</b>	<b>3.954.642</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (*)	3.585.354				3.244.538
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>-2,08</b>				<b>1,26</b>
<b>RESULTAT COURANT NET PAR ACTION</b>	<b>1,13</b>				<b>1,22</b>

### **ANNEXE 5 : PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2009 – rapport de l'expert immobilier indépendant**

#### ➤ **Détermination de la valeur**

La détermination de la valeur des différents objets d'investissement du portefeuille a été basée sur les méthodes suivantes : la méthode de capitalisation de la valeur locative et l'approche par les revenus selon un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec un examen des prix unitaires obtenus.

#### ➤ **Évolution de la valeur**

La Fair Value (juste valeur) conformément à la norme IAS40 est sur base semestrielle passée d'EUR 210.789.000 à EUR 202.369.000 au 30/06/2009. Ce dernier montant correspond à EUR 209.352.000 valeur d'investissement.

La rentabilité initiale (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur acte en mains) du portefeuille complet s'élève à 7,18%.

#### ➤ **Patrimoine**

Le patrimoine compte à ce jour 319.562 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 46.123 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ou une surface totale de 365.685 m<sup>2</sup>. Il est implanté sur 32 sites, dont 10 en France. Un seul immeuble (Grimbergen) est en concession. Vis-à-vis de l'estimation de valeur par 31/12/2008 aucune nouveau site a été acheté ou aucun bâtiment a été vendu.

Outre les dix sites en France, les autres propriétés sont principalement situées dans le triangle du « Vlaamse Ruit ». Deux bâtiments (Laeken et Forest) sont situés dans la Région de Bruxelles-Capitale et un bâtiment (Milmort) se trouve en Wallonie.

Des dix immeubles en France, sept sont situés en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et les trois autres en province (Lyon/Décines-Charpieu, Cambrai et Feuquières).

#### ➤ **Revenu locatif**

Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à charge du propriétaire et, dans quelques rares cas, comme un revenu locatif moyen jusqu'au premier jour suivant la date d'échéance s'il y a eu des diminutions de loyer ou si la location ne se déroule pas contractuellement de manière constante.

Ce revenu locatif se chiffrait à EUR 15.820.779 par an au 30/06/2009. Les baux locatifs en cours excèdent de 5,3% la valeur du marché correspondante estimée, qui s'élève à EUR 16.710.1863 par an.

Les montants locatifs mentionnés sont des revenus locatifs nets hors paiement de charges communes et d'éventuelles primes d'assurance.

Le taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille, calculé sur la base des surfaces, est de +/- 95,14% (sur base de m<sup>2</sup>).


# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## ANNEXE 6 : ÉTAT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2009

	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Vacance (% du m² total)
<b>Belgique</b>					
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	615.957	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	946.061	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.515	5.391	237.209	0,37%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	202.560	16,44%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	213.969	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	401.764	8,04%
BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7	40	4.385	4.425	146.000	0,00%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	968.569	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	228.993	0,00%
MOORSEL A, WAVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	133.587	20,62%
MOORSEL BCDFGHIJK, WAVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	206.370	8,88%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	261.059	28,78%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	217.609	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	342.670	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
SCHOTEN, BRECHTSE BAAN	735	735	1.470	91.523	0,00%
SCHOTEN JAGERSDREEF 1	1.920	1.685	3.605	182.505	26,41%
GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360	7.140	8.500	349.613	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	698.667	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	707.465	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	3.635	11.375	15.010	328.297	43,57%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	629.134	17,88%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.605	5.383	316.963	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	328.435	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	211.905	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	8.606	10.144	512.117	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	1.016.008	0,00%
<b>Total Belgique</b>	<b>35.968</b>	<b>259.118</b>	<b>295.086</b>	<b>11.192.542</b>	<b>6,03%</b>
<b>France</b>					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	885.595	0,00%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.190	8.953	323.008	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.248	10.930	484.610	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	670	3.400	4.070	362.374	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	212.660	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.694	3.821	336.684	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	687.806	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	462	1.585	2.047	254.125	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.356	6.321	644.551	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	436.824	0,00%
<b>Total France</b>	<b>10.155</b>	<b>60.444</b>	<b>70.599</b>	<b>4.628.237</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total</b>	<b>46.123</b>	<b>319.562</b>	<b>365.685</b>	<b>15.820.779</b>	<b>4,63%</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION REGLÉMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 27/08/2009 – 8h00



## ANNEXE 7 : RAPPORT DU COMMISSAIRE



KPMG Réviseurs d'Entreprises  
Bollebergen 2B boîte 13  
9052 Gand  
Belgique

Tél. +32 (0)9 241 88 00  
Fax +32 (0)9 241 88 99  
www.kpmg.be

### Rapport du commissaire au Conseil d'Administration de Montea SCA sur la revue limitée sur les informations financières intermédiaires consolidées pour le semestre clôturé le 30 juin 2009

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives ci-joints (conjointement les « informations financières intermédiaires ») de Montea SCA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe ») pour le semestre clôturé au 30 juin 2009. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 « Information Financière Intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur la base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2009 ne sont pas établies, en tenant compte de la matérialité, conformément à IAS 34, « Information Financière Intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Gand, le 25 août 2009

KPMG Réviseurs d'Entreprises  
représentée par

Luc Van Couter  
Réviseur d'Entreprises