


# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

DU 01/01/2011 AU 30/06/2011



- 
- ▶ **RÉSULTAT NET COURANT → EUR 4,86 MIO → +29,0% PAR RAPPORT AU 30/06/2010**  
Montea est sur la bonne voie pour conserver le même résultat net courant/action qu'en 2010
  - ▶ **TAUX D'OCCUPATION 95,4%**
  - ▶ **AMÉLIORATION DE LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE LOCATION → 5,2 ANS**
  - ▶ **LE PORTEFEUILLE EN FRANCE ATTEINT LES EUR 100 MIO**
  - ▶ **CROISSANCE DU PORTEFEUILLE EN BELGIQUE JUSQU'À EUR 146,2 MIO**
  - ▶ **AUGMENTATION DE LA DURABILITÉ ENVIRONNEMENTALE AVEC L'INSTALLATION DES PANNEAUX SOLAIRES SUR 4 SITES EN FLANDRES**
  - ▶ **TAUX D'ENDETTEMENT DE 50,81%**
  - ▶ **CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT → EUR 30 MIO SUR BASE D'UN TAUX D'ENDETTEMENT DE 55%**

Embargo jusqu'au 25/08/2011 – 8h00AM

## Table des matières

### 1. Rapport du gestion intermédiaire

- 1.1. Chiffres principaux
- 1.2. Événements et transactions importants durant le premier semestre 2011 en Belgique et en France
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2011
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés pour le premier semestre 2011
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants après le 30/06/2011
- 1.7. Information relative à l'action judiciaire en cours
- 1.8. Transactions entre parties liées
- 1.9. Principaux risques, incertitudes et perspectives
- 1.10. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable (article 76, loi du 20 juillet 2004)

### 2. Déclarations prospectives

### 3. Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007

### 4. Calendrier financier

### Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2011
2. État consolidé du bilan au 30/06/2011
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Bilan consolidé au 30/06/2011
7. Rapport de l'expert immobilier indépendant
8. État du portefeuille immobilier au 30/06/2011
9. Rapport du commissaire

## 1. Rapport de gestion intermédiaire

### 1.1 Chiffres principaux

		BE	FR	30/06/2011 6 mois	31/12/2010 12 mois	30/06/2010 6 mois
<b>Portefeuille</b>						
<b>Immeubles de placement - Immeubles</b>						
Nombre de sites		19	13	32	30	31
Surface du portefeuille immobilier						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	261.947	169.925	431.872	392.338	330.771
Bureaux	M <sup>2</sup>	32.104	13.109	45.213	45.263	45.008
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>294.051</b>	<b>183.034</b>	<b>477.085</b>	<b>437.601</b>	<b>375.779</b>
Potentiel de développement	M <sup>2</sup>	54.500	36.000	90.500		
<b>Valeur de patrimoine immobilier</b>						
Juste valeur (1)	K€	146.229	102.308	248.537	232.990	201.382
Valeur d'investissement (2)	K€	150.246	107.704	257.950	241.527	208.233
<b>Taux d'occupation</b>						
Taux d'occupation en % de la valeur locative (3)	%	94,97%	96,12%	95,41%	95,13%	91,23%
<b>Portefeuille - Panneaux photovoltaïques</b>						
Juste valeur (1)	K€	7.832	0	7.832	0	
<b>Résultats consolidés</b>						
<b>Résultat net courant</b>						
Résultat net locative	K€			9.323	17.041	7.860
Résultat immobilier opérationnel (4)	K€			7.461	13.218	6.318
Marge opérationnelle (5)	%			80,02%	77,56%	80,39%
Résultat financier	K€			-2.584	-5.280	-2.549
<b>Résultat net courant (6)</b>	<b>K€</b>			<b>4.857</b>	<b>7.938</b>	<b>3.765</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période				5.634.126	4.609.740	3.585.354
<b>Résultat net courant / action</b>	<b>€</b>			<b>0,86</b>	<b>1,72</b>	<b>1,05</b>
<b>Résultat net non-courant</b>						
Résultat sur le portefeuille (7)	K€			-1.784	-€1.358	-€1.927
Résultat des instruments de couverture (8)	K€			1.786	€1.643	-€2.285
<b>Résultat net</b>	<b>K€</b>			<b>4.860</b>	<b>8.224</b>	<b>-447</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période				5.634.126	4.609.740	3.585.354
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>			<b>0,86</b>	<b>1,78</b>	<b>-0,12</b>
<b>Bilan consolidé</b>						
Capitaux propres et participations minoritaires	K€			122.164	124.006	76.435
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€			137.345	122.623	123.229
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>			<b>270.327</b>	<b>258.868</b>	<b>213.862</b>
Ratio d'endettement	%			50,8%	47,4%	57,6%
Actif net / action	€			21,68	22,01	21,32
Actif net / action (excl. IAS 39)	€			22,50	23,14	24,20
Course boursière (10)	€			25,30	23,49	21,78
Prime / (discount)	%			12,4%	1,5%	-10,0%

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS.

(2) La valeur d'investissement est la valeur du portefeuille telle qu'elle est déterminée par les experts immobiliers indépendants, avant déduction des frais de transaction.

(3) Le ratio est calculé à partir des surfaces vacantes.

(4) Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille.

(5) Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille par rapport au résultat locatif net.

(6) Résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XVI, XVII, XVIII et XIV du compte de résultat) et hors variation de la juste valeur des instruments de couverture (code XXIII du compte de résultat).

(7) Codes XVI, XVII, XVIII et XIV du compte de résultat.

(8) Code XXIII du compte de résultat.

(9) Suivant l'art. 55 de l'AR du 7 décembre 2010.

(10) À la fin de la période.

## 1.2 Événements et transactions importants durant le premier semestre 2011 en Belgique et en France

### 1.2.1 Le résultat net courant<sup>1</sup> s'élève à EUR 4,86 millions (EUR 0,86 par action), une croissance de 29,0% par rapport à la même période de l'année dernière – Montea est sur la bonne voie pour conserver le résultat net courant par action de l'exercice 2010

Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 4,86 millions (EUR 0,86 par action) pour le premier semestre 2011, soit une croissance de 29,0% par rapport à EUR 3,76 millions de la même période de l'année dernière (EUR 1,05 par action).

La hausse du résultat net courant de EUR 1,10 million s'explique dans une large mesure par l'augmentation du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille, à savoir EUR 1,14 million, laquelle est due aux éléments suivants :

- le taux d'occupation qui passe de 91,23% à 95,41% ;
- l'impact de l'investissement français de 2010 (plate-forme logistique d'Orléans, revenu locatif annuel EUR 3 millions).

Vu le résultat du premier semestre, les prochains revenus nets du nouveau projet built-to-suit avec Coca-Cola et les projets de panneaux solaires, Montea est bien placé pour égaler le résultat net courant par action de l'année dernière.

### 1.2.2 Activités locatives au premier semestre 2011

#### ➤ **21 janvier 2011 – Contrat de bail pour un terme fixe de 15 ans avec Ondernemingen Jan De Nul SA pour 18.048 m<sup>2</sup> sur le site d'Alost**

Montea et Ondernemingen Jan De Nul SA ont signé un contrat de location pour une période fixe de 15 ans. La convention porte sur 18.048 m<sup>2</sup> du site de Tragel, à Alost<sup>2</sup>. D'une part, Ondernemingen Jan De Nul prolonge le contrat en cours pour 13.642 m<sup>2</sup> d'espace de stockage; d'autre part, un contrat complémentaire est conclu pour 2.497 m<sup>2</sup> de surfaces de stockage et 1.909 m<sup>2</sup> de bureaux. La prolongation et l'extension se font à des conditions conformes au bail en cours. Elles génèrent un rendement initial brut de 8,59%, sur la base de la juste valeur. Ondernemingen Jan De Nul SA va utiliser les entrepôts pour y conserver des matériaux de construction et des pièces de bateau.

#### ➤ **28 mars 2011 - Montea optimise le site de Mechelen-Noord pour son locataire Parts Express**

Montea et Parts Express ont remplacé le contrat en cours par un nouveau bail de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) pour une unité de 6.726 m<sup>2</sup> sur le site de Malines<sup>3</sup>. L'opération s'inscrit dans l'optimisation de la surface de magasins mise à la disposition du locataire. Cinq nouveaux quais de chargement et déchargement seront construits pour fin 2011. Ils permettront d'exploiter le site en tant que centre de distribution. La flexibilité des lieux s'en trouvera renforcée, au bénéfice de la valeur immobilière.

<sup>1</sup> Résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XVI, XVII, XVIII et XIV du compte de résultat) et hors variation de la juste valeur des instruments de couverture (code XXII du compte de résultat).

<sup>2</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 21/01/2011 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>3</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 28/03/2011 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **28 mars 2011 – Montea loue 5.507 m<sup>2</sup> de plus à CatLog à Bornem**

Montea et Caterpillar Logistic Services International SA ont signé un contrat complémentaire portant sur la location des cinq unités encore disponibles à Bornem<sup>6</sup>. Il s'agit d'un espace de magasins d'une surface totale de 5.507 m<sup>2</sup>, louée au moins jusqu'en janvier 2013. Désormais, Caterpillar Logistic Services loue l'ensemble du site de Bornem, soit une superficie totale de 13.246 m<sup>2</sup>.

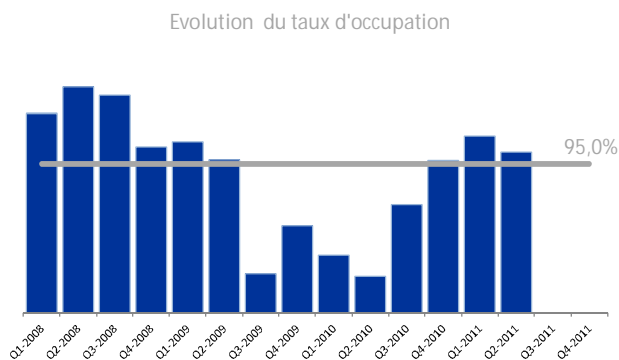
➤ **27 juin 2011 – Montea loue 4.900 m<sup>2</sup> à Schenker SA sur le site de Malines Nord – 100% d'occupation**

Montea et Schenker SA ont signé un contrat de location portant sur les derniers espaces de stockage disponibles sur le site de Malines Nord, Zandvoortstraat<sup>4</sup>. Conformément à la stratégie de Montea, le bâtiment accueille à la fois des clients du secteur logistique et de la distribution. Le bâtiment de Malines Nord, avec sa superficie totale de 22.599 m<sup>2</sup>, représente 12% du portefeuille immobilier de Montea en Belgique. Le site jouit d'une excellente situation sur l'autoroute E19 Bruxelles-Anvers. Récemment rénové, il est équipé de panneaux solaires.

➤ **Prolongation du contrat de location à terme fixe de 9 ans avec le VDAB - 5 561 m<sup>2</sup> sur le site d'Alost**

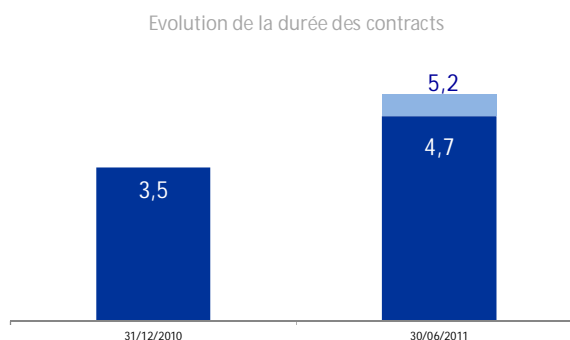
Montea et le VDAB ont signé une prolongation de contrat de location pour une période fixe de 9 ans. L'accord porte sur 5.561 m<sup>2</sup> du site de Tragel, à Alost. La prolongation se fait aux conditions locatives du bail en cours.

➤ **Taux d'occupation >95% – La durée moyenne des contrats augmente à 5,2 ans**



À la fin du premier semestre, le taux d'occupation s'élève à 95,41%. Montea est sur la bonne voie pour atteindre son objectif d'occupation de plus de 95% pour fin 2011.

La conclusion et la prolongation des contrats ci-dessus, ainsi que les revenus des panneaux solaires sur 20 ans, font que la durée moyenne des contrats (jusqu'à la première possibilité de résiliation) passe à 5,2 ans. Compte non tenu des panneaux solaires, la durée moyenne des contrats est de 4,7 ans (3,5 ans au 31/12/2010).



<sup>4</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 27/06/2011 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 1.2.3 Investissements du premier semestre 2011

### ➤ 16 mai 2011 – Achat d'une plate-forme logistique 'classe A' à Marennes (Lyon Sud - France) de 20.489 m<sup>2</sup> pour EUR 9,8 millions

Le site, d'une superficie de 4,3 hectares, se trouve dans la zone logistique 'La Donnière', sur l'autoroute A46<sup>5</sup>. Cette zone logistique ouvre des possibilités de distribution couvrant toute la France via les axes A7 et A43. La proximité de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry constitue un atout stratégique. Le complexe est entièrement loué au groupe Norbert Dentressangle.

Le contrat de location comporte deux volets. Le premier couvre une surface de 15.375 m<sup>2</sup> pour un terme de 9 ans (avec faculté de résiliation après 3 ans et 6 ans). Le bail génère un revenu locatif annuel de EUR 645.750. Le deuxième volet concerne une surface de 5.114 m<sup>2</sup> pour une durée de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 2, 3 et 6 ans). Ce contrat procure un revenu locatif annuel de EUR 214.788. La plate-forme logistique de Marennes sert à la distribution de marchandises sur palettes et au stockage groupé.

Le montant total de la transaction s'élève à EUR 9,8 millions tous frais compris. L'opération a été financée par les fonds issus de l'augmentation de capital menée à bien à l'été 2010.



Montea « More than warehouses » - site Norbert Dentressangle - Marennes (Lyon Sud – France)

### ➤ Développement d'un site de distribution sur mesure de 13.000 m<sup>2</sup> à Heppignies-Charleroi pour Coca-Cola

Montea en est à la dernière phase du développement d'un nouveau centre de distribution de 13.000 m<sup>2</sup> pour Coca-Cola Enterprises Belgium, à Heppignies-Charleroi. Le rendement locatif brut atteindra 7,8% dans le cadre d'un bail de 12 ans. Le bâtiment est la première plate-forme logistique belge répondant à la norme française de durabilité HQE. L'investissement produira des revenus à partir d'octobre 2011.



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

<sup>5</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 16/05/2011 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

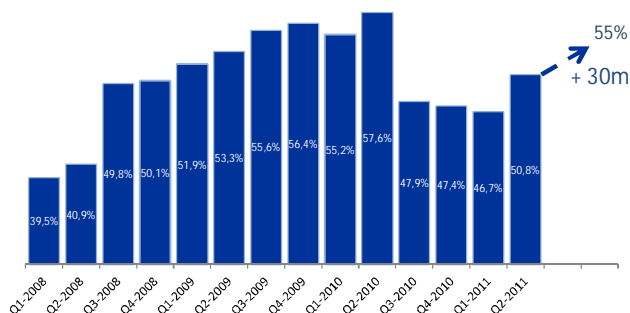
# Rapport Financier Semestriel

du gérant statutaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



- **Taux d'endettement de 50,81% – Extension possible du portefeuille d'environ EUR 30 millions pour un taux d'endettement de 55%**

Evolution du taux d'endettement



Au 30/06/2011, l'endettement consolidé atteint 50,81%. La hausse de l'endettement s'explique dans une large mesure par le recours accru aux lignes de crédit pour financer les projets en cours et le paiement d'un dividende au deuxième trimestre 2011.

Sur la base d'un endettement de 50,81%, la capacité d'investissement actuelle est voisine de EUR 30 millions si le portefeuille doit être étendu à l'aide de financements externes jusqu'à un taux d'endettement de 55%.

## 1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2011

- **Le patrimoine immobilier total de Montea a franchi la barre des EUR 250 millions, sur la base de la valeur des bâtiments (EUR 248,5 millions) d'une part et des panneaux solaires (EUR 7,8 millions) d'autre part**

MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	Total 30/06/2011	Belgique		France		Total 31/12/2010	Total 30/06/2010
<b>Immeubles de placement - Immeubles</b>							
Nombre de sites (unités)	32	19	13			30	31
Surface entrepôts (m²)	431.872 m²	261.947 m²	169.925 m²			392.338 m²	330.771 m²
Surface bureaux (m²)	45.213 m²	32.104 m²	13.109 m²			45.263 m²	45.008 m²
Surface totale (m²)	477.085 m²	294.051 m²	183.034 m²			437.601 m²	375.779 m²
Potentiel de développement (m²)	90.500 m²	54.500 m²	36.000 m²				
Juste valeur (EUR)	€ 248.537.000	€ 146.229.000	€ 102.308.000			€ 232.990.000	€ 201.382.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 257.950.000	€ 150.246.000	€ 107.704.000			€ 241.527.000	€ 208.233.000
Loyers contractuels annuels (EUR)	€ 20.101.312	€ 11.542.989	€ 8.558.323			€ 18.353.525	€ 15.491.805
Rendement brut (%)	8,09%	7,89%	8,37%			7,88%	7,69%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,50%	8,39%	8,66%			8,28%	8,48%
Surfaces non louées (m²)	21.911 m²	14.805 m²	7.106 m²			21.306 m²	32.970 m²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 1.017.270	€ 718.818	€ 298.452			€ 937.170	€ 1.592.795
Taux d'occupation (% des m²)	95,41%	94,97%	96,12%			95,13%	91,23%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	95,18%	94,14%	96,63%			95,14%	90,68%
<b>Immeubles de placement - Panneaux photovoltaïques</b>							
Juste valeur (EUR)	€ 7.831.937	€ 7.831.937					

(1) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure à la rubrique D du bilan (immobilisations).

- **Augmentation de la juste valeur des investissements immobiliser à EUR 248,5 millions, suite à :**
    - l'achat d'une plate-forme logistique à Marennes (Lyon Sud)
    - la construction d'un premier bâtiment durable sur mesure pour Coca-Cola à Heppignies-Charleroi.
  - ✓ La superficie totale du portefeuille immobilier est de 477.085 m<sup>2</sup>, répartie sur 19 sites en Belgique et 13 sites en France. L'augmentation (477.085 m<sup>2</sup> par rapport aux 437.601 m<sup>2</sup> du 31 décembre 2010) s'explique principalement par l'achat d'une plate-forme logistique de 20.489 m<sup>2</sup> à Marennes (Lyon Sud), un investissement de EUR 9,8 millions, et par la construction d'un premier bâtiment durable sur mesure pour Coca-Cola à Heppignies-Charleroi.
  - ✓ Montea dispose par ailleurs 90.500 m<sup>2</sup> de terrains représentant un **potentiel de développement** des sites existants.
  - ✓ De plus, la **juste valeur du portefeuille à périmètre constant** (compte non tenu des nouveaux investissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres d'experts immobiliers indépendants, est restée constante au premier semestre 2011 (variance de EUR 31K).
  - ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,50% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,28% au 31/12/2010.
  - ✓ Les **revenus locatifs annuels contractuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 20.101.312, soit 9,5% de plus qu'au 31/12/2010, suite à la progression des investissements en bâtiments (Marennes – Lyon) et à l'amélioration du taux d'occupation.
  - ✓ Le **taux d'occupation**<sup>6</sup> atteint 95,41%. Montea est sur la bonne voie pour réaliser son objectif : conserver un taux d'occupation de >95% à la fin de l'année. La plus grande surface vacante se trouve sur le site de Milmort-Liège (8.993 m<sup>2</sup>), en Belgique, et dans la moitié du complexe de Savigny-Le-Temple (7.106 m<sup>2</sup>) en France.
- **Augmentation de la juste valeur totale des investissements en panneaux solaires par l'installation de panneaux solaires sur 4 sites belges pour une valeur d'investissement totale de EUR 6,1 millions**
    - ✓ Montea opte pour l'énergie solaire en installant des panneaux sur 4 de ses sites (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals et Grimbergen). L'investissement représente un montant total de EUR 6,1 millions. Les panneaux solaires apportent un revenu annuel net estimé à quelque EUR 0,7 millions. Ce revenu provient principalement des certificats verts sur un terme fixe de 20 ans.



<sup>6</sup> Le taux d'occupation représente le nombre de m<sup>2</sup> occupés par rapport à la superficie totale en m<sup>2</sup>.



# Rapport Financier Semestriel

du gérant statutaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



## 1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2011

### 1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour la période du 01/01/2011 au 30/06/2011

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/06/2011 6 mois	31/12/2010 12 mois	30/06/2010 6 mois
<b>RESULTAT COURANT</b>			
RESULTAT LOCATIF NET	9.323	17.041	7.860
RESULTAT IMMOBILIER	9.008	16.523	7.881
%	96,6%	97,0%	100,3%
CHARGES IMMOBILIERES	-499	-833	-410
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.509	15.690	7.471
Frais généraux de la société	-1.198	-2.399	-1.073
Autres revenus et charges d'exploitation	149	-73	-80
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.461	13.218	6.318
%	80,02%	77,6%	80,4%
RESULTAT FINANCIER	-2.584	-5.280	-2.549
RESULTAT AVANT IMPOT	4.876	7.938	3.770
Taxes	-19	0	-5
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>4.857</b>	<b>7.938</b>	<b>3.765</b>
<i>par action</i>	<b>0,86</b>	<b>1,72</b>	<b>1,05</b>
<b>RESULTAT NON COURANT</b>			
Résultat sur vente d'immeubles de placemen	0	548	125
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.784	-1.906	-2.052
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	-1.784	-1.358	-1.927
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.786	1.643	-2.285
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	1.786	1.643	-2.285
<b>RESULTAT NET</b>	<b>4.860</b>	<b>8.224</b>	<b>-447</b>
<i>par action</i>	<b>0,86</b>	<b>1,78</b>	<b>-0,12</b>

### 1.4.2 Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé au 30/06/2011

- ✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 9,32 millions (+ 18,6%) – Augmentation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille (+18,1%)**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 9.323.160, soit 18,6% de mieux que pour la même période de 2010 (EUR 7.920.148). L'augmentation s'explique principalement par l'amélioration du taux d'occupation et par les investissements réalisés au 2<sup>e</sup> semestre 2010.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier** passe de EUR 6.318.468 (année dernière) à EUR 7.460.712 au 30/06/2011. La progression est presque aussi importante que celle du résultat locatif net (18,1%).

Dans ces conditions, la **marge d'exploitation** ou **marge opérationnelle**<sup>7</sup> atteint 80,0% au premier semestre 2011, à comparer aux 80,4% de la même période de l'année passée. Pour le premier semestre 2011, la marge d'exploitation atteint 79,7%.

Les investissements opérés dans la structure de Montea (renforcement de l'équipe belge et mise en place de la structure française) commencent à porter leurs fruits. Montea est bien placée pour atteindre son objectif de >80% de marge d'exploitation à la fin de cette année.

✓ **Le résultat négatif sur le portefeuille immobilier se monte à EUR 1,8 million (0,7% sur la juste valeur du portefeuille)**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** s'élève à EUR -1,8 million au 30/06/2011. Ce résultat négatif est dû à :

- a. d'une part, une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier belge, à hauteur de EUR 2,4 millions, résultant principalement de :
  - la variation négative de la juste valeur du site de Forest pour un montant de EUR 1,2 million (5,9% de la juste valeur au 31/12/2010), suite à la réévaluation du potentiel de développement du site ;
  - la variation négative de la valeur des autres bâtiments du portefeuille belge, pour la somme de EUR 1,2 million (0,9% de la juste valeur au 31/12/2010), variation principalement due à l'approche de la date de possibilité de résiliation du contrat sur le site de Nivelles ;
- b. d'autre part, une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier français, à hauteur de EUR 0,6 million, résultant principalement de :
  - la variation positive de la juste valeur de l'investissement d'Orléans, pour un montant de EUR 0,6 million ;

Comme nous le disions plus haut (point 1.4.1), les plus-values de réévaluation des panneaux solaires sont comptabilisées dans un poste distinct des fonds propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial.

➤ **Le résultat financier de EUR -0,8 million<sup>8</sup> est étroitement déterminé par l'évolution positive de la valeur des instruments de couverture, à hauteur de EUR 1,8 million**

Le **résultat financier** au 30/06/2011 est fortement influencé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 1,8 million) sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt.

Compte non tenu de la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture, le résultat financier net négatif est égal à EUR 2,6 millions, en hausse de 1,39% par rapport à l'année dernière. Cette légère augmentation du résultat financier négatif s'explique par la hausse de la dette moyenne (EUR 123,3 millions contre EUR 119,2 millions au 30/06/2010), en partie compensée par la baisse des charges financières de 4,27% à 4,19%.

La baisse des charges financières résulte du recul du pourcentage de couverture de la dette bancaire par des contrats de couverture de taux d'intérêt. Montea a pu profiter de taux variables plus favorables sur le reste (non couvert).

<sup>7</sup> Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille par rapport au résultat locatif net.

<sup>8</sup> Le résultat financier de EUR -0.8 million est composé du résultat financier de EUR -2,6 millions et la variation de la juste valeur des instruments de couverture de EUR +1,8 million.

↳ Montea a opté pour une politique de bon père de famille. Au 30/06/2011, les contrats de couverture du type IRS (Interest Rate Swap) couvraient 90,48% de la dette bancaire de Montea. Ces instruments financiers garantissent la couverture des lignes de crédit actuelles (EUR 119 millions).

- **Résultat net de EUR 4,86 millions, à peu près identique au résultat net courant – L'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier est compensée par l'évolution positive de la valeur des instruments de couverture**


Le **résultat net** au 30/06/2011 s'élève à EUR 4,86 millions (EUR 0,86 par action), à comparer aux EUR -0,45 million pour la même période de 2010. Le résultat de l'exercice dernier a été fortement influencé par l'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR 1,93 million) et par l'évolution négative de la valeur des instruments de couverture (EUR 2,29 millions). Au premier semestre de 2011, Montea enregistre une évolution positive de la juste valeur des instruments de couverture, qui compense la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier.

- **Résultat net courant de EUR 0,86 par action**

Le **résultat net courant** au 30/06/2011 s'élève à EUR 4,86 millions, une progression de 29,0% par rapport à la même période de l'année dernière. Le résultat distribuable atteint EUR 4,97 millions.

Vu le résultat du premier semestre le résultat net courant s'élève à EUR 0,86 par action.

### 1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30/06/2011

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	30/06/2011 Conso	31/12/2010 Conso	30/06/2010 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	258.967.607	236.465.744	198.473.505
<b>ACTIFS COURANTS</b>	11.359.802	22.401.920	15.388.380
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>270.327.409</b>	<b>258.867.664</b>	<b>213.861.885</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	122.258.522	124.106.557	76.528.613
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	122.164.305	124.005.824	76.434.509
Intérêts minoritaires	94.217	100.733	94.104
<b>PASSIF</b>	148.068.887	134.761.108	137.333.272
Passifs non courants	77.769.699	69.539.252	129.610.842
Passifs courants	70.299.188	65.221.856	7.722.429
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>270.327.409</b>	<b>258.867.664</b>	<b>213.861.885</b>

### 1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/06/2011

- Au 30/06/2011, le **total de l'actif** (EUR 270,3 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (92,2% du total) et de panneaux solaires (2,9% du total). Le reste de l'actif (4,9% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 122,6 millions) et une dette totale de EUR 148,1 millions. Il importe de noter que toutes les dettes bancaires sont à long terme.

Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 3 organismes financiers belges, pour un total de EUR 125 millions, dont EUR 119 millions utilisés. Les premières lignes de crédit ne viennent à échéance que fin 2011.

Montea finalise actuellement ses lignes de crédit existantes.

Compte tenu de l'état du marché, de la diversification des institutions financières et des durées, le coût du financement restera en-dessous le 4,75%.

Actuellement, le coût financier se situe à 4,19%.

Dans le cadre de cette opération de refinancement, des contrats 'forward IRS' ont été conclus l'an dernier (en remplacement des précédents). Ils n'ont sorti leurs effets qu'à partir d'octobre 2011. Ces contrats 'forward' (conclus à des conditions favorables) exerceront une incidence positive sur le coût du financement.

- Le **taux d'endettement**<sup>9</sup> de Montea s'élève à 50,81%. L'augmentation du taux d'endettement par rapport à 31/12/2010 (47,37%) s'explique principalement par l'achat du bâtiment à Marennes en France, le financement des projets en cours (notamment Coca-Cola et les panneaux solaires) et le paiement du dividende en juin 2011.

Montea respecte par ailleurs tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60%.

- Art. 54 de l'AR du 7 décembre 2010

Si l'endettement consolidé de la sicaf immobilière publique et de ses filiales dépasse 50% des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la sicaf immobilière publique élabore un plan financier assorti d'un calendrier d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé ne dépasse 65%.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la sicaf immobilière publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont transmis pour information à la FSMA.

Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, (a) comment le plan financier a été exécuté dans le courant de la période sous revue et (b) comment il sera exécuté à l'avenir par la sicaf immobilière publique.

<sup>9</sup> Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

- Évolution de l'endettement de Montea

Au 30/06/2011, la dette consolidée s'élève à 50,81%. Historiquement, depuis fin 2008, le taux d'endettement a dépassé 50% pour atteindre son plus haut niveau de 57,62% mi-2010. Le 2 juillet 2010, l'augmentation de capital a ramené la dette à moins de 50%.

L'endettement n'a jamais atteint des proportions inquiétantes, même durant les périodes de crise financière fin 2008 et 2009.

- Potentiel d'investissement futur

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à EUR 110 millions<sup>[1]</sup> environ (en hausse de 44%) compte tenu du plafond de 65%.

Montea a conclu avec quelques institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Sur la base du même calcul, cela donne un potentiel d'investissement de EUR 62 millions.

Les variations de la juste valeur du portefeuille immobilier peuvent aussi affecter considérablement l'endettement. Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de plus de EUR 59 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de près de 24% de la valeur du portefeuille existant.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Montea estime que l'endettement actuel de 50,81% dégage un coussin suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du portefeuille.

- Conclusion

Montea est d'avis que l'endettement n'excédera pas 65%. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des modifications prévues dans la composition du portefeuille immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres.

Le but reste d'assurer le financement avec un endettement d'environ 55%. Montea veillera à ne jamais dépasser un pourcentage de 60% d'endettement.


Un endettement de 55% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Montea : des biens logistiques et semi-industriels dont le rendement approche les 8%.

Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie de la sicaf, celle-ci exécuterait ladite réorientation sans délai ; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.

---

<sup>[1]</sup> Le calcul ne tient pas compte du résultat net courant des périodes à venir, ni des variations de la juste valeur des placements immobiliers, ni des variations éventuelles des comptes de régularisation du passif.

- L'**actif net** au 30/06/2011 s'élève à EUR 21,68 par action. Compte non tenu de la variation nette négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente EUR 22,50 par action.

 <b>ACTIF NET PAR ACTION (EUR)</b>	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	122.164	124.006	76.435
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	5.634.126	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	21,68	22,01	21,32

#### 1.4.5 Arrêté royal du 7 décembre 2010 – Nouvelles dispositions relatives à la forme des rapports

Le nouvel AR du 7 décembre 2010 impose une nouvelle forme de rapportage. Les nouvelles modalités (art. 23, 25 et 26 de l'AR du 7 décembre 2010) s'appliquent au plus tard le premier jour de l'exercice complet qui suit l'entrée en vigueur de l'AR.

En vertu de cette obligation, Montea est tenue d'adopter la nouvelle forme de rapportage le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Montea a cependant décidé d'adapter dès maintenant ses rapports à la nouvelle norme définie dans l'AR. Cela explique les légères différences qui peuvent apparaître lorsque les chiffres financiers des périodes antérieures sont comparés avec les précédents communiqués de presse. En effet, les chiffres des périodes antérieures ont également été adaptés à la nouvelle norme de rapportage. Ces différences, néanmoins, ne concernent que des reclassements et sont sans effet sur le résultat.

#### 1.4.6 Règles d'évaluation

- Au premier semestre 2011, les règles d'évaluation de la sicaf immobilière n'ont pas changé.
- Au 30/06/2011, les panneaux solaires étaient évalués suivant un modèle conforme à IAS 16 – Immobilisations matérielles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée avec fiabilité doit voir sa valeur comptable réévaluée à sa juste valeur au moment de la réévaluation, minorée des éventuels amortissements cumulés ensuite et des pertes exceptionnelles pour réduction de valeur cumulées ensuite. La juste valeur est déterminée suivant la méthode de l'actualisation des produits futurs.

La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.


- La plus-value au démarrage d'un nouveau site est comptabilisée dans un poste distinct des fonds propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial.

# Rapport Financier Semestriel

du gérant statuaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



## 1.5 Performance boursière de l'action Montea

 <b>PERFORMANCE BOURSIERE</b>	30/06/2011	30/12/2010	30/06/2010
<b>Course de bourse (€)</b>			
A la clôture	25,30	23,49	21,78
Le plus élevé	26,00	26,89	26,89
Le plus bas	23,46	19,80	20,60
Moyenne	24,98	23,83	25,60
<b>Net actif / action (€)</b>			
Incl. IAS 39	21,68	22,01	21,32
Excl. IAS 39	22,50	23,14	24,20
<b>Prime / (discount) (%)</b>	12,4%	1,5%	-10,0%
<b>Rendement de dividende (%)</b>		7,7%	0,0%
<b>Dividende (€)</b>			
Brut		1,84	
Net		1,56	
<b>Volume (en nombre de titres)</b>			
Volume journalier moyen	1.762	1.740	1.354
Volume de la période	447.590	450.701	170.624
<b>Nombre d'actions</b>	5.634.126	5.634.126	3.585.354
<b>Capitalisation boursière ('000 euros)</b>			
Capitalisation boursière à la clôture	142.543	132.346	78.089
<b>Free Float</b>	35,2%	31,3%	30,1%
<b>Ratios (%)</b>			
"Velocity"	7,9%	9,8%	9,5%
Free Float "Velocity"	22,6%	31,7%	31,6%

Rendement en dividende (%) :

Rendement brut (%) :

"Velocity" :

Free Float "Velocity" :

Dividende brut divisé par le cours boursier moyen.

Évolution de l'action depuis le début de Montea + dividendes, divisé par le cours boursier moyen.

Volume de la période divisé par le nombre d'actions.

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

Sur la base du cours de clôture au 30/06/2011 (EUR 25,30), l'action Montea est cotée 12,4% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (en valeur réelle pour la distribution du dividende).

## 1.6 Événements importants survenus après le 30/06/2011

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

## 1.7 Information relative à l'action judiciaire en cours

En 2006, la société a conclu des conventions qui devaient permettre, le cas échéant, l'apport de certains bâtiments par fusion ou autre opération. Ces conventions étaient subordonnées à des conditions suspensives, concernant principalement le respect des prescriptions urbanistiques, conditions à remplir avant le 31 mars 2007. Montea a déjà mentionné le fait qu'un tiers a assigné la société en 2008, estimant avoir le droit d'apporter certains bâtiments par fusion ou autre opération. Montea avait refusé cet apport, jugeant sur la base d'éléments objectifs que les conditions contractuelles n'étaient pas remplies. Aussi le tiers en cause a-t-il réclamé à Montea un dédommagement de EUR 5,4 millions. Montea juge cette revendication non fondée. Par sa décision du 28 avril 2009, le tribunal de commerce de Bruxelles a donné raison à Montea, condamnant l'adversaire à payer les frais de la procédure.

Le 23 juillet 2009, le tiers a interjeté appel auprès de la Cour d'Appel de Bruxelles. Les parties échangent actuellement leurs conclusions. Il est possible que la décision intervienne à la fin de 2011, selon les disponibilités du tribunal d'appel. Montea ne voit pas de raison de changer sa politique en raison de ce contentieux.

## 1.8 Transactions avec parties liées

Au premier semestre 2011, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

## 1.9 Principaux risques, incertitudes et perspectives

### 1.9.1 Principaux risques et incertitudes

Le management et le Conseil d'administration de Montea surveillent constamment les risques auxquels la société est confrontée. À cet égard, le management définit une politique prudente, appliquée en fonction des besoins<sup>10</sup>. L'état des risques présenté dans ce rapport n'est pas exhaustif. Il peut donc exister d'autres risques, actuellement inconnus ou improbables, potentiellement capables d'exercer une influence défavorable sur l'activité et la situation financière de Montea.

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

#### ➤ Risque en matière de location

Vu la nature des bâtiments, surtout loués à des entreprises internationales et nationales, le portefeuille immobilier est dans une certaine mesure sensible à la conjoncture. À court terme, on ne distingue pas de risques directs susceptibles d'influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2011.

#### ➤ Risques liés au vieillissement des bâtiments

Montea entretient et rénove régulièrement ses bâtiments afin de préserver leur attrait pour le locataire. L'évolution actuelle vers plus de durabilité et d'économies d'énergie, au stade de la construction comme de l'utilisation, peut nécessiter des investissements supplémentaires.

#### ➤ Risques liés à la valeur du portefeuille immobilier

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

Néanmoins, Montea soumet actuellement chaque bâtiment à une analyse détaillée (analyse du cycle de vie) qui réserve une place centrale à une croissance durable de la valeur. Si l'analyse révèle qu'il ne faut pas attendre de création de valeur à long terme, ces biens seront portés sur la liste des désinvestissements.

Le patrimoine immobilier est réestimé chaque trimestre par un expert indépendant. Une fluctuation de valeur de 1% du patrimoine exerce un effet de EUR 2,5 millions sur le résultat net et de EUR 0,4 sur la valeur intrinsèque par action. L'impact d'une même fluctuation sur l'endettement avoisinerait 0,4%.

<sup>10</sup> Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.



## ➤ Risque de solvabilité des locataires

Montea est exposée au risque de non-respect des obligations des locataires. Montea possède des mécanismes de contrôle interne clairs et efficaces pour prévenir les risques liés aux débiteurs.

Tous les loyers sont payés anticipativement. Tous les locataires sont invités à constituer une garantie bancaire d'au moins 3 mois de loyer.

## ➤ Risque de liquidité et de financement

Diversification des sources de financement, stabilité des relations bancaires, étalement des échéances des crédits dans le temps : ces facteurs favorisent de bonnes conditions financières. Le recours aux sources de financement externes est cependant limité par le degré maximum d'endettement que la réglementation sur les sicafs impose et par les conventions 'loan-to-value' que Montea a conclues avec ses banques. Au 30 juin 2011, l'endettement s'élève à 50,18%, calculé suivant le régime 'sicafe immobilière'. Il se situe loin en dessous du taux maximum réglementaire de 65%.

L'endettement maximum convenu avec les banques est de 60%. Montea dispose d'un plan financier à moyen terme qui est mis à jour chaque année et à l'occasion de chaque opération importante d'achat ou de vente immobilière. Le plan détermine notamment un niveau d'endettement consolidé à respecter par Montea.

Suite à l'augmentation de capital de l'an dernier, Montea jouit encore d'une capacité d'investissement d'environ EUR 30 millions avant d'arriver à un endettement de 55%.

## ➤ Risque de taux d'intérêt

Montea contracte toutes ses dettes financières à un taux flottant. Pour couvrir les charges financières contre les augmentations des taux, des instruments dérivés ont été acquis. On y trouve en particulier des Interest Rate Swaps.

Sur la base des instruments de couverture actuels et d'un endettement constant, une hausse ou une baisse de 0,5% des taux d'intérêt n'influencerait pas sensiblement le coût du financement de l'année en cours.

Les instruments dérivés couvrant les intérêts sont évalués à leur valeur de marché à la fin de chaque trimestre. Les futures fluctuations d'intérêts exercent donc un impact sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de la période.

## 1.9.2 Perspectives

### ➤ Conjoncture économique

Les activités de Montea sont en partie influencées par la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut affecter indirectement le taux d'occupation et les revenus locatifs. On risque aussi de voir certains locataires négliger leurs obligations.

Montea mitige ce risque par la diversification des revenus (p.ex. panneaux solaires), la diversification géographique (Belgique et France), ou encore la conclusion de contrats plus longs avec des clients solides de secteurs différents.

## ➤ Perspectives propres à Montea

- Taux d'occupation

Au 30 juin 2011, le taux d'occupation se situe à 95,41%. Vu la situation locative actuelle, et en l'absence de circonstances imprévues, Montea atteindra à la fin de l'année son objectif de 95%.

- Refinancement

Fin 2011, 61% des dettes bancaires arrivent à échéance. D'ici peu, Montea finalise son refinancement, suivant les axes ci-dessous :

- diversification des banques ;
- durée des crédits (court / long terme) ;
- coût total du financement ;
- convention avec chaque banque.

- Résultat net courant

Sur la base des résultats du premier semestre, compte tenu des revenus nets des projets à venir (panneaux solaires et Coca-Cola), et en l'absence de circonstances imprévues, Montea est sur la bonne voie pour conserver le résultat net courant de l'année dernière (EUR 1,79 par action).

### 1.10 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable (art. 76, loi du 20 juillet 2004)

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

## 2. 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. Des modifications de la situation économique, des circonstances commerciales ou concurrentielles suite à des décisions judiciaires à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

## 3. Déclaration suivant l'art. 13 de l'AR du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 13, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, le Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea Comm. VA, représenté par son président, SPRLU Gerard Van Acker, à son tour représenté par Monsieur Gerard Van Acker et l'administrateur délégué SPRL Jo De Wolf, représenté par Monsieur Jo De Wolf, déclare que, dans la mesure de ses connaissances:

- Les comptes semestriels reflètent fidèlement l'actif, le passif, la situation financière ainsi que le bénéfice ou la perte de la société et des entreprises faisant parties de la consolidation;

# Rapport Financier Semestriel

du gérant statutaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



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

## 4. Calendrier financier

17/11/2011: Résultats trimestriels au 30 septembre 2011

### **MONTEA 'MORE THAN WAREHOUSES'**

Montea Comm. VA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique et en France. L'entreprise entend devenir un acteur de référence sur ce marché. Montea n'offre pas seulement des espaces de stockage ordinaires, mais propose aussi des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/06/2011, la société détenait 477.085 m<sup>2</sup> en portefeuille, répartis sur 32 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).

### **CONTACT PRESSE**

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

### **POUR PLUS DE DETAILS**


[www.montea.com](http://www.montea.com)

# Rapport Financier Semestriel

du gérant statuaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



## ANNEXE 1: ÉTAT CONSOLIDÉ DU COMPTE DE RESULTAT AU 30/06/2011


 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR)</b>	30/06/2011 6 mois	31/12/2010 12 mois	30/06/2010 6 mois
Revenus Locatifs	9.347.345	17.097.331	7.920.148
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
Charges relatives à la location	-24.185	-56.086	-60.516
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>9.323.160</b>	<b>17.041.245</b>	<b>7.859.632</b>
Récupération de charges immobilières	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	993.667	2.518.617	1.546.815
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.385.537	-3.596.359	-1.836.944
Autres recettes et dépenses relatives à la location	76.595	559.686	311.141
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>9.007.885</b>	<b>16.523.189</b>	<b>7.880.644</b>
Frais techniques	-44.573	-109.567	-46.434
Frais commerciaux	-46.273	-92.547	-33.177
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0
Frais de gestion immobilière	-354.336	-519.614	-285.063
Autres charges immobilières	-53.350	-111.169	-45.053
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-498.532</b>	<b>-832.896</b>	<b>-409.727</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>8.509.353</b>	<b>15.690.293</b>	<b>7.470.917</b>
Frais généraux de la société	-1.197.709	-2.399.061	-1.072.663
Autres revenus et charges d'exploitation	149.068	-73.205	-79.786
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>7.460.712</b>	<b>13.218.027</b>	<b>6.318.468</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	548.360	125.168
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.783.758	-1.906.364	-2.052.082
Autre résultat sur portefeuille			
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>5.676.954</b>	<b>11.860.022</b>	<b>4.391.554</b>
Revenus financiers	79.065	16.516	44.704
Charges d'intérêts nettes	-2.651.738	-5.279.680	-2.586.079
Autres charges financières	-11.695	-16.543	-7.543
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.786.079	1.643.148	-2.285.249
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-798.290</b>	<b>-3.636.559</b>	<b>-4.834.167</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>4.878.664</b>	<b>8.223.463</b>	<b>-442.612</b>
Impôts des sociétés	-18.996	81	-4.736
Exit tax	0	0	0
<b>IMPOT</b>	<b>-18.996</b>	<b>81</b>	<b>-4.736</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>4.859.668</b>	<b>8.223.544</b>	<b>-447.348</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>4.857.348</b>	<b>7.938.401</b>	<b>3.764.815</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	4.609.740	3.585.354
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>0,86</b>	<b>1,78</b>	<b>-0,12</b>
<b>RESULTAT COURANT NET PAR ACTION</b>	<b>0,86</b>	<b>1,72</b>	<b>1,05</b>

# Rapport Financier Semestriel

du gérant statutaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



## ANNEXE 2 : ÉTAT CONSOLIDÉ DU BILAN AU 30/06/2011<sup>11</sup>

 <b>BILAN CONSOLIDÉ (EUR)</b>	30/06/2011 Conso	31/12/2010 Conso	30/06/2010 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>258.967.607</b>	<b>236.465.744</b>	<b>198.473.505</b>
Goodwill	0	0	0
Immobilisations incorporelles	67.745	83.237	91.190
Immeubles de placement	249.240.962	233.452.374	196.677.787
Autres immobilisations corporelles	8.050.447	995.144	1.037.538
Actifs financiers non courants	1.159.138	1.359.080	0
Créances de location-financement	0	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	449.314	575.910	666.991
Actifs d'impôts différés	0	0	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>11.359.802</b>	<b>22.401.920</b>	<b>15.388.380</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	4.704.000
Actifs financiers courants	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0
Créances commerciales	6.162.031	6.214.589	5.739.222
Créances fiscales et autres actifs courants	1.607.074	1.408.938	2.494.783
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.552.458	14.119.105	1.520.159
Comptes de régularisation	1.038.239	659.288	930.217
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>270.327.409</b>	<b>258.867.664</b>	<b>213.861.885</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>122.258.522</b>	<b>124.106.557</b>	<b>76.528.613</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>122.164.305</b>	<b>124.005.824</b>	<b>76.434.509</b>
Capital	107.328.535	107.328.535	68.964.362
Primes d'émission	542.880	542.880	0
Réserves	9.426.706	7.923.201	7.923.201
Résultat net de l'exercice	4.866.185	8.211.209	-453.055
Intérêts minoritaires	94.217	100.733	94.104
<b>PASSIF</b>	<b>148.068.887</b>	<b>134.761.108</b>	<b>137.333.272</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>77.769.699</b>	<b>69.539.252</b>	<b>129.610.842</b>
Provisions	0	0	0
Dettes financières non courantes	71.629.871	61.424.458	118.942.296
Autres passifs financiers non courants	5.759.543	7.745.563	10.314.880
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
Autres passifs non courants	380.285	369.231	353.667
Passifs d'impôts différés	0	0	0
<b>Passifs courants</b>	<b>70.299.188</b>	<b>65.221.856</b>	<b>7.722.429</b>
Provisions	0	0	0
Dettes financières courantes	56.759.336	56.780.572	597.680
Autres passifs financiers courants	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.086.606	3.263.525	3.131.526
Autres passifs courants	488.651	785.191	203.557
Comptes de régularisation	4.964.595	4.392.568	3.789.666
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>270.327.409</b>	<b>258.867.664</b>	<b>213.861.885</b>

<sup>11</sup> À la page 42 du rapport annuel (4.7.2. Forme abrégée du bilan consolidé au 31 décembre 2010), une erreur de reclassement s'est glissée entre les réserves et le résultat. En revanche, les données sont correctes à la page 76 (5.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2010) et suivantes (commentaires détaillés). Cette erreur de reclassement a été rectifiée dans ce communiqué de presse. Elle est sans effet sur les fonds propres, le taux d'endettement et le résultat de l'exercice.

# Rapport Financier Semestriel

du gérant statuaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



## ANNEXE 3 : ÉTAT CONSOLIDÉ DES CHANGEMENTS INTERVENUS DANS LES FONDS PROPRES<sup>12 13</sup>

MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>VARIATION CAPITAUX PROPRES</b> (*000 EUR)								
<b>SUR 30/06/2010</b>	68.964	0	14.775	-453	0	-6.851	94	76.529
<b>éléments directement vus comme Capitaux propres</b>	38.365	543	1.686	-7	0	-1.686	7	38.908
Augmentation de capital	38.365	543						38.908
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			1.686			-1.686		0
Impact contract Unilever IFRS 3				-7			7	0
Intérêts minoritaires								0
<b>Subtotal</b>	<b>107.329</b>	<b>543</b>	<b>16.461</b>	<b>-460</b>	<b>0</b>	<b>-8.537</b>	<b>101</b>	<b>115.437</b>
Dividendes								0
Résultat de l'année passée				8.671				0
Résultat de l'année								8.671
								€ 0
<b>SUR 31/12/2010</b>	<b>107.329</b>	<b>543</b>	<b>16.461</b>	<b>8.211</b>	<b>0</b>	<b>-8.537</b>	<b>101</b>	<b>124.108</b>
<b>éléments directement vus comme Capitaux propres</b>	0	0	2.547	7	0	-876	-7	1.671
Augmentation de capital								0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			876			-876		0
Variations dans la juste valeur des panneaux photovoltaïques			1.671					1.671
Intérêts minoritaires				7			-7	0
<b>Subtotal</b>	<b>107.329</b>	<b>543</b>	<b>19.008</b>	<b>8.218</b>	<b>0</b>	<b>-8.413</b>	<b>94</b>	<b>125.779</b>
Dividendes								-8.379
Résultat de l'exercice précédent				8.211				0
Résultat de l'exercice								4.860
								€ 0
<b>SUR 30/06/2011</b>	<b>107.329</b>	<b>543</b>	<b>18.840</b>	<b>4.866</b>	<b>0</b>	<b>-9.413</b>	<b>94</b>	<b>122.260</b>

## ANNEXE 4 : ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EUR)	30/06/2010 6 mois	31/12/2010 12 mois	30/06/2010 6 mois
<b>Résultat net</b>		4.859.668	8.223.544	-447.348
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		€ 0	€ 0	€ 0
Impact sur la juste valeur de la valorisation des panneaux photovoltaïques		€ 1.671.779		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		€ 0	€ 0	€ 0
<b>Résultat global</b>		6.531.448	8.223.544	-447.348
Attribuable aux:				
Actionnaires de la société mère		6.537.964	8.211.209	-453.057
Intérêts minoritaires		-6.516	12.336	5.709

<sup>12</sup> Les 'réserves' représentent toutes les réserves comptabilisées, à l'exception du résultat net de l'exercice, qui figure dans 'résultat'. La différence entre le résultat net (tel qu'il figure dans le compte de résultat) et 'résultat' concerne la variation de la participation minoritaire imputée à 'participation minoritaire' dans les fonds propres.


<sup>13</sup> La rubrique 'déduction des droits et frais de mutation' fait aussi partie des réserves dans le bilan consolidé.

# Rapport Financier Semestriel

du gérant statutaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



## ANNEXE 5 : ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

 <b>CASH FLOW CONSOLIDE ('000 EUR)</b>	<b>30/06/2010</b> 6 mois	<b>31/12/2010</b> 12 mois	<b>30/06/2010</b> 6 mois
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie aud début de l'exercice</b>	<b>14.119</b>	<b>4.077</b>	<b>4.077</b>
<b>Résultat net</b>	<b>4.860</b>	<b>8.224</b>	<b>-447</b>
<b>Elements non monétaire à ajouter/déduire du résultat</b>	<b>113</b>	<b>5.197</b>	<b>6.890</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>115</b>	<b>222</b>	<b>138</b>
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	91	166	77
Réduction de valeur sur actifs courants (+)	24	73	61
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	-17	0
<b>Autre éléments non monétaires</b>	<b>-2</b>	<b>4.976</b>	<b>6.752</b>
Variation de la juste valeur des placements immobiliers (+/-)	1.784	1.906	2.052
Impact IAS 39	-1.786	-1.643	2.285
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-548	-125
Intérêts payés	0	5.369	2.635
Intérêts perçus	0	-108	-95
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>4.972</b>	<b>13.421</b>	<b>6.443</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>4.676</b>	<b>699</b>	<b>-1.595</b>
<b>Mouvements d'éléments d'actif</b>	<b>-422</b>	<b>-3.256</b>	<b>-4.302</b>
Créances commerciales	127	-3.159	-2.688
Créances d'impôt	28	-273	-1.359
Autres actifs non-courants	0	191	100
Autres actifs courants	-198	0	0
Charges à reporter et produits acquis	-379	-15	-355
<b>Mouvements d'éléments de passif</b>	<b>5.099</b>	<b>3.954</b>	<b>2.707</b>
Debts commerciales	4.375	778	646
Taxes, charges sociales et dettes salariales	448	587	5
Autre passifs courants	-297	0	0
Charges à imputer et produits à reporter	572	2.590	2.056
<b>TRESORERIE NET DES ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>23.768</b>	<b>18.197</b>	<b>8.925</b>
<b>Activités d'investissement</b>	<b>-23.031</b>	<b>-29.457</b>	<b>2.082</b>
Immobilisations incorporelles	0	-7	0
Immeubles de placement et projets de développement	-16.868	-37.595	-968
Autres immobilisations corporelles	-6.163	-152	-122
Vente immeubles	0	8.297	3.172
<b>TRESORERIE NET UTILISEE DANS LES ACTIVITES D'INVESTISSEMENTS</b>	<b>-23.031</b>	<b>-29.457</b>	<b>2.082</b>
<b>CASH FLOW LIBRE</b>	<b>737</b>	<b>-11.260</b>	<b>11.007</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>	<b>10.184</b>	<b>-6.034</b>	<b>-1.994</b>
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes financières	10.184	-789	546
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes commerciales	0	16	0
Intérêts payés	0	-5.369	-2.635
Intérêts perçus	0	108	95
<b>Variation des autres passifs</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres passifs	11	0	0
<b>Variation des capitaux propres</b>	<b>-8.379</b>	<b>31.414</b>	<b>-7.493</b>
Augmentation (+) /Diminution(-) du capital	0	38.907	0
Dividendes de l'exercice précédent	-8.379	-7.493	-7.493
<b>Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendes interimaire payés (-)	0	0	0
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>1.816</b>	<b>25.380</b>	<b>-9.487</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)</b>	<b>2.553</b>	<b>14.119</b>	<b>1.520</b>

## **ANNEXE 6 : RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER INDEPENDANT**

### ➤ **Détermination de la valeur**

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

### ➤ **Évolution de la valeur**

Sur une base semestrielle au 31/12/2010, la juste valeur suivant IAS40 est passée de EUR 206.253.000 à EUR 248.537.000 au 30/06/2011. Cette dernière valorisation correspond à une valeur d'investissement de EUR 238.982.000 (frais pour l'acheteur) et EUR 257.950.000 (libre de frais).

Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur libre nominative) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,8%.

### ➤ **Patrimoine**

Le patrimoine se compose aujourd'hui de 431.872 m<sup>2</sup> de locaux de stockage et de 45.213 m<sup>2</sup> de bureaux, soit une superficie totale de 477.085 m<sup>2</sup>. Il est réparti sur 32 sites, dont 13 en France. Un bien (Grimbergen) est sous concession. Pour la détermination de la valeur au 31/12/2010, deux nouveaux sites ont été pris en compte : Marennes (Lyon) en France et Charleroi-Heppignies en Belgique.

Si l'on excepte les 13 sites français, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Deux bâtiments (Laeken et Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et deux autres (Milmort et Nivelles) en Wallonie. Sur les 13 biens français, 7 sont en région parisienne (Savigny-le-Temple, Roissy 1+2, Bondoufle, Le Mesnil Amelot 1+2, Alfortville) et 6 autres en province (Lyon/Decines-Charpieu, Saint-Priest, Cambrai, Feuquières, Orléans et Marennes).

### ➤ **Revenu locatif**

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

Le revenu locatif s'élevait à EUR 20.101.312 par an au 30/06/2011. Les contrats de location en cours se situent 5,9% en dessous de la valeur du marché estimée, à savoir EUR 16.528.766 par an.

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

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 95,41%.




# Rapport Financier Semestriel

du gérant statuaire pour la période  
du 01/01/2011 au 30/06/2011



## ANNEXE 7 : ÉTAT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2011

 MORE THAN WAREHOUSES	Bureaux	Entrepôts	Total	Vacance (% du m <sup>2</sup> total)
<b>Belgique</b>				
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, HUMANITEITSln 292, site LIPTON	778	4.819	5.597	0,00%
VORST, HUMANITEITSln 292, site CM		7.150	7.150	0,00%
VORST, HUMANITEITSln 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	0,00%
VORST, HUMANITEITSln 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%
<b>Total Belgique</b>	<b>33.032</b>	<b>261.019</b>	<b>294.051</b>	<b>5,03%</b>
<b>France</b>				
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	
<b>Total France</b>	<b>13.189</b>	<b>169.845</b>	<b>183.034</b>	<b>3,88%</b>
<b>Total</b>	<b>46.221</b>	<b>430.864</b>	<b>477.085</b>	<b>4,59%</b>

## **ANNEXE 8 : RAPPORT DU COMMISSAIRE**

### **Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea Comm. VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clos le 30 juin 2011**

#### **Introduction**

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Montea Comm. VA (la "Société") arrêté au 30 juin 2011, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie y afférent pour le semestre clos le 30 juin 2011 ainsi que des notes explicatives. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

#### **Etendue de notre revue**

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

#### **Conclusion**

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

Bruxelles, le 23 août 2011

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises scrl  
Commissaire  
représentée par

Christel Weymeersch  
Associée