

# SPACE FOR GROWTH



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU 01/01/2012 AU 30/06/2012

EMBARGO JUSQU'AU 23/08/2012 – 08h45

- **LE RÉSULTAT NET COURANT S'ÉLÈVE À EUR 5,51 MIO (EUR 0,98 PAR ACTION)**
  - CROISSANCE DE 13,4% PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE
  - SUR LA BONNE VOIE POUR ATTEINDRE UN RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION DE EUR 2,00 PAR ACTION
  
- **LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 84,2%**
  
- **LE TAUX D'OCCUPATION SE MONTE À 95,52%**
  
- **LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE LOCATION S'ÉLÈVE À 5,1 ANS**
  
- **CROISSANCE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À EUR 258 MIO**
  - AVEC LES PROJETS DÉJÀ ANNONCÉS LA VALEUR DÉPASSERA EUR 300 MIO
  
- **TAUX D'ENDETTEMENT DE 51,96%**

## **Table des matières**

### **1. Rapport de gestion intermédiaire**

- 1.1. Principaux chiffres
- 1.2. Événements et transactions importants survenus au cours du premier semestre 2012 en Belgique et en France
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2012
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés au 30/06/2012
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements survenus après le 30/06/2012
- 1.7. Information relative à l'action judiciaire en cours
- 1.8. Transactions entre parties liées
- 1.9. Risques principaux, 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 30/06/2012
2. État consolidé du bilan au 30/06/2012
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Rapport de l'expert immobilier indépendant
7. État du portefeuille immobilier au 30/06/2012
8. Rapport du commissaire



## 1.2. Événements et transactions importants survenus au cours du premier semestre 2012 en Belgique et en France

### 1.2.1. Le résultat net courant<sup>1</sup> s'élève à EUR 5,51 millions (EUR 0,98 par action), une croissance de 13,4% par rapport à la même période de l'année dernière – Montea est en bonne voie pour atteindre un résultat net courant par action de EUR 2,00, une croissance de 10,0% par rapport à l'année dernière

Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 5,51 millions (EUR 0,98 par action) au premier semestre de 2012, une augmentation de 13,4% par rapport aux EUR 4,86 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,86 par action).

L'augmentation du résultat net courant de EUR 0,65 million s'explique principalement par les facteurs suivants:

- l'augmentation du résultat immobilier de EUR 0,91 million, due dans une large mesure à:
  - l'augmentation de EUR 0,19 million du résultat net locatif;
  - l'augmentation de EUR 0,39 million du résultat des panneaux photovoltaïques; (les 4 projets panneaux photovoltaïques ont été réceptionnés à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011)
  - au premier trimestre 2012, un produit non récurrent a été comptabilisé à hauteur de EUR 0,24 million pour une affaire d'assurance;
- l'augmentation de EUR 0,33 million des coûts globaux de l'entreprise, ainsi que d'autres coûts et revenus d'exploitation, largement déterminée par:
  - l'augmentation des frais de personnel suite au renforcement de l'équipe opérationnelle;
  - le revenu unique de EUR 0,12 million de TVA de l'année dernière;
- la diminution du coût financier actuel de EUR 0,10 million par la restructuration des instruments financiers de couverture (même avec une charge de dette élevée).

Sur base des résultats du premier semestre de EUR 0,98 par action, des revenus nets provenant des acquisitions (voir 1.2.3) et compte tenu de la perte de revenus locatifs sur les sites de Nivelles et de Forest, Montea est sur la bonne voie pour atteindre un résultat net courant de EUR 2,00 action, soit une augmentation de 10,0%<sup>2</sup> par rapport à l'année dernière.

### 1.2.2. Activité locative pendant le premier semestre 2012

#### ➤ 06 février 2012 - Nouveau locataire et taux d'occupation de 100% sur le site de Milmort (Liège)<sup>3</sup>

Montea et Galler Chocolatiers SA ont signé un nouveau contrat de location pour un terme fixe de 9 ans. Le contrat porte sur la location de 5.219 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et de 959 m<sup>2</sup> de bureaux. Suite à cette transaction, le site est entièrement loué. Le bâtiment de Herstal-Milmort, avec sa superficie totale de 28.340 m<sup>2</sup>, représente 10% du portefeuille total de Montea en Belgique.

#### ➤ 01 mai 2012 – Nouveau locataire sur le site d'Erembodegem (Alost)

Montea et Cegelec Fire Solutions ont conclu un nouveau contrat de location de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans), portant sur la location de 400 m<sup>2</sup> de bureaux.

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

<sup>2</sup> Ce pourcentage est calculé par rapport au résultat net courant par action de l'année dernière, hors la provision pour l'action judiciaire en cours de EUR 1,2 million (voir aussi 1.7).

<sup>3</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 06/02/2012 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

Cegelec Fire Solutions est spécialisée dans l'installation et la maintenance des systèmes d'aspersion et fait partie du Groupe VINCI Energies, une des quatre divisions de VINCI, qui est un acteur important sur le marché Européen. VINCI Energies Belgique propose à ses clients des solutions sur les marchés suivants: les bâtiments, l'infrastructure, l'industrie, le secteur des services et la télécommunication.

➤ **14 juin 2012 – Nouveau locataire et taux d'occupation de 100% sur le site de Savigny-le-Temple (France)**

Montea et Toys R US, un distributeur de jouets, ont conclu un nouveau contrat de location à court terme pour 6 mois (jusqu'au 31/12/2012) pour la location de la surface restante de 7.559 m<sup>2</sup> sur le site de Savigny-le-Temple. Cela permet Montea d'éviter des coûts supplémentaires d'inoccupation en 2012.

➤ **Taux d'occupation de >95% – La durée moyenne des contrats de location d'élève à 5,1 ans (jusqu'à la première possibilité de résiliation)**

Le taux d'occupation atteint 95,52% au 30/06/2012.

Le contrat de location à court terme (Toys R Us) sur le site de Savigny-le-Temple génère une occupation totale en France. En Belgique l'inoccupation s'élève à 19.821 m<sup>2</sup> sur 2 sites dont 14.034 m<sup>2</sup> sur le site de Nivelles et 5.588 m<sup>2</sup> sur le site de Malines.

À l'exception d'une rupture possible en novembre 2012 avec Norbert Dentressangle (site de Marennes, France) pour 5.114 m<sup>2</sup>, il n'y a pas de contrats de location avec un break ou une échéance finale en 2012. Montea est actuellement en négociation pour le renouvellement du contrat de location sur le site de Marennes (France).

La conclusion et la prolongation des contrats ci-dessus, ainsi que les revenus des panneaux photovoltaïques sur 20 ans, font que la durée moyenne des contrats (jusqu'à la première possibilité de résiliation) dépasse 5,1 ans. Compte non tenu des panneaux photovoltaïques, la durée moyenne des contrats est de 4,5 ans.

**1.2.3. Activités d'investissements pendant le premier semestre 2012**

➤ **20 juin 2012 - Accord de principe avec MG REAL Estate (De Paepe Group) pour l'acquisition d'un développement sur mesure destiné à DHL Global Forwarding, sur le site Brucargo de Brussels Airport<sup>4</sup>**

À partir de janvier 2013, DHL Global Forwarding Belgium va regrouper ses activités de fret aérien à Brussels Airport, dans un nouveau développement confié à De Paepe Group, sur le site de Brucargo, à Brussels Airport. Le complexe comptera 23.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage ainsi que 5.300 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux sociaux. DHL Global Forwarding louera le bâtiment pour un terme de 15 ans, avec possibilité de résiliation après 10 ans. D'après le planning, le nouveau centre de distribution sera opérationnel au cours du premier trimestre de 2013.



Montea «Space for Growth» - Site Brussels Airport – Brucargo West (BE)

<sup>4</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

Pour les besoins de ce développement, De Paepe Group a acquis un droit de superficie de 50 ans auprès de The Brussels Airport Company, aux conditions du marché, avec possibilité de prorogation pour 50 ans. Montea va acquérir le projet sur la base d'un rendement initial de 7,50%, soit une valeur d'investissement de EUR 26,2 millions.

- **20 juin 2012 - Collaboration avec Office Depot en Europe pour l'acquisition d'un site à Puurs (Belgique) et discussion d'une proposition de « sale & lease back » sur un site de la région de Marseille (France)<sup>5</sup>**

#### **Puurs – Site Schoonmansveld**

Montea a signé avec Office Depot en Belgique un accord de collaboration relatif à l'achat futur de ce centre logistique à Puurs. Montea mettra le complexe en location sur le marché et, à condition qu'il soit loué, l'achètera au plus tard le 20 juin 2013. Si l'espace de stockage n'est pas loué à cette date, Office Depot garantit les revenus locatifs à Montea pour un terme complémentaire de neuf mois (jusqu'au 20/03/2014). Le bâtiment, construit sur un terrain de 30.600 m<sup>2</sup>, comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m<sup>2</sup> et 1.600 m<sup>2</sup> de bureaux. Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions.



*Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 58*

#### **Marseille – Site Saint-Martin-de-Crau**

Montea confirme mener des discussions avec Office Depot en France dans le cadre d'une proposition de « sale & lease back » portant sur une plate-forme de distribution située dans la région de Marseille. La plate-forme logistique se compose de 18.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et de 1.300 m<sup>2</sup> de bureaux. Elle se trouve à Saint-Martin-de-Crau, un des principaux carrefours logistiques de France. Montea investirait dans cet actif dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme sur la base d'un rendement initial de 8,00%, soit une valeur d'investissement de EUR 9,9 millions.



*Montea «Space for Growth» - Site Saint-Martin-de-Crau (FR)*

<sup>5</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **20 juin 2012 - Achat à CBRE Global Investors d'une plate-forme logistique dans la région d'Arras (France)<sup>6</sup>**

Montea a acheté à CBRE Global Investors une plate-forme logistique située à proximité d'Arras. Le bâtiment est loué à Vertdis, spécialiste de la distribution d'articles de jardin. La durée résiduelle minimale du bail est de 7 ans. L'ensemble réunit 12.600 m<sup>2</sup> de stockage, 750 m<sup>2</sup> de bureaux, 2.600 m<sup>2</sup> d'auvent et une zone de stockage de 3.500 m<sup>2</sup>. Le site se trouve entre Arras, Lens et Hénin-Beaumont. Il bénéficie d'un accès facile aux autoroutes A1, A26 et A2. Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,00%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,5 millions.



*Montea « Space for growth » - Site Saint-Laurent-Blangy - Arras (FR)*

➤ **Taux d'endettement de 51,96% – Extension du portefeuille de EUR ± 20 millions sur base d'un taux d'endettement de 55%**

Au 30/06/2012 l'endettement consolidé atteint 51,96%. La hausse de l'endettement s'explique dans une large mesure par le recours accru aux lignes de crédit pour financer le projet à St-Laurent-Blangy et le paiement d'un dividende au deuxième trimestre 2012.

Sur la base d'un endettement de 51,96%, la capacité d'investissement actuelle est voisine de EUR 20 millions avant d'atteindre un taux d'endettement extérieur de 55%.

**1.2.4. Continuation des activités de désinvestissement pendant le premier semestre 2012**

➤ **06 février 2012 – Vente d'un bâtiment semi-industriel à Aartselaar<sup>7</sup>**

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment semi-industriel de 7.015 m<sup>2</sup> à Aartselaar. La transaction représente une somme de EUR 2,67 millions.

➤ **20 juin 2012 - Vente d'un bâtiment non stratégique à Vilvorde<sup>8</sup>**

En juin, Montea a revendu son site mixte de Vilvorde composé de 3.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.000 m<sup>2</sup> de stockage. La transaction représente une somme de EUR 2,45 millions, conforme à la juste valeur du site au 31/03/2012. La vente du bien s'inscrit dans la politique de désinvestissement de Montea: revente des petits sites non stratégiques et centrage sur l'achat de grandes plates-formes logistiques.

<sup>6</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>7</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 06/02/2012 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>8</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

### 1.2.5. Autres événements pendant le premier semestre 2012

➤ **15 mai 2012 – Nomination de 2 nouveaux administrateurs et renouvellement du mandat de 4 administrateurs en tant que représentants des actionnaires les plus importants**

À l'assemblée générale du 15 mai 2012, 2 nouveaux administrateurs ont été nommés pour une durée de 3 ans et les mandats de 4 administrateurs ont été renouvelés (jusqu'à l'assemblée générale de 2015)<sup>9</sup>.

- Monsieur Jean-Marc Mayeur, Chief Investment Officer, représente l'actionnaire Fédérale Assurance (10,30%) ;
- Monsieur Dirk Vanderschrick, Head of Treasury & Financial Markets, représente l'actionnaire Belfius Insurance Belgium SA (10,01%) ;
- SPRL DDP Management avec son représentant permanent Mr. Dirk De Pauw et SPRL PSN Management avec son représentant permanent Mr. Peter Snoeck, représentent l'actionnaire Famille De Pauw (25,32%);
- SPRL André Bosmans Management avec son représentant permanent Mr. André Bosmans et SPRL Stratefin Management avec son représentant permanent Mr. Christian Terlinden, représentent l'actionnaire Banimmo (14,80%).

### 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2012

➤ **Le patrimoine immobilier total de Montea s'élève à EUR 258,2 millions, sur la base de la valeur des bâtiments (EUR 250,3 millions) et des panneaux photovoltaïques (EUR 7,9 millions)**

|  | Total<br>30/06/2012 | Belgique    | France      | Total<br>31/12/2011 | Total<br>30/06/2011 |
|---|---------------------|-------------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>  |                     |             |             |                     |                     |
| Nombre de sites   | 31                  | 17          | 14          | 31                  | 32                  |
| Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )   | 424.909             | 240.145     | 184.764     | 416.283             | 431.872             |
| Surface bureaux (m <sup>2</sup> )   | 44.147              | 30.255      | 13.892      | 44.630              | 45.213              |
| Surface totale (m <sup>2</sup> )  | 469.056             | 270.400     | 198.656     | 460.913             | 477.085             |
| Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )  | 90.500              | 54.500      | 36.000      | 90.500              | 90.500              |
| Juste valeur (EUR)  | 250.284.000         | 140.959.000 | 109.325.000 | 246.987.000         | 248.537.000         |
| Valeur d'investissement (EUR)   | 260.318.647         | 145.202.609 | 115.116.038 | 256.623.000         | 257.950.000         |
| Loyers contractuels annuels (EUR)   | 19.737.070          | 10.229.549  | 9.507.521   | 20.167.157          | 20.101.312          |
| Rendement brut (%)  | 7,89%               | 7,26%       | 8,70%       | 8,17%               | 8,09%               |
| Rendement brut si 100% loué (%)   | 8,21%               | 7,84%       | 8,70%       | 8,50%               | 8,50%               |
| Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )   | 19.821              | 19.821      | 0           | 15.985              | 21.911              |
| Valeur locative des surfaces non louées (EUR)                                       | 817.608             | 817.608     | 0           | 830.075             | 1.017.270           |
| Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )   | 95,52%              | 91,86%      | 100,00%     | 96,45%              | 95,41%              |
| Taux d'occupation (% de la valeur locative)   | 96,02%              | 92,60%      | 100,00%     | 96,05%              | 95,18%              |
| <b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>                           |                     |             |             |                     |                     |
| Juste valeur (EUR)  | 7.866.673           | 7.866.673   | 0           | 7.902.183           | 7.831.937           |

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

<sup>9</sup> À la condition suspensive d'obtenir l'accord de la FSMA.

- **Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier - immeubles à EUR 250,3 millions, une hausse faible de EUR 3,3 millions (1,3%) par rapport à 31/12/2011, due dans une large mesure à :**
  - l'achat d'une plate-forme logistique à Saint-Laurent-Blangy (Arras) pour un montant de EUR 7,6 millions;
  - la vente du site à Aartselaar au premier trimestre 2012 (EUR 2,5 millions);
  - la variation négative de EUR 1,8 million de la juste valeur du portefeuille immobilier, principalement due à la prise en compte de l'inoccupation à cause d'un nombre limité de breaks à venir
  
- ✓ La superficie totale du portefeuille immobilier est de 469.056 m<sup>2</sup>, répartie sur 17 sites en Belgique et 14 sites en France. L'augmentation (469.056 m<sup>2</sup> par rapport aux 460.913 m<sup>2</sup> du 31 décembre 2011) s'explique principalement par l'achat d'une plate-forme logistique de 16.085 m<sup>2</sup> à Saint-Laurent-Blangy (Arras), un investissement de EUR 7,6 millions et par la vente du site de Aartselaar (7.045 m<sup>2</sup>) pour un montant de EUR 2,5 millions.
  
- ✓ Montea dispose par ailleurs de 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, a baissé à EUR 1,8 million pendant le premier semestre 2012. Cette baisse est principalement due aux surfaces vacantes sur les sites de Forest et de Nivelles.
  
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,21%, dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,50% au 31/12/2011.
  
- ✓ Les **revenus locatifs annuels contractuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 19,34 millions, soit une baisse de 2,1% par rapport à 31/12/2011, suite à l'inoccupation sur les sites de Nivelles et Forest et à la vente d'un site à Aartselaar qui n'ont pas été entièrement compensés par les revenus locatifs contractuels du nouveau site à St-Laurent-Blangy (Arras).
  
- ✓ Le **taux d'occupation**<sup>10</sup> atteint 95,52%. Montea est sur la bonne voie pour réaliser son objectif: un taux d'occupation supérieur à 95% à la fin de l'année. La plus grande surface vacante se trouve sur les sites de Nivelles (14.034 m<sup>2</sup>) et Malines (5.588 m<sup>2</sup>).
  
- **Augmentation de la juste valeur totale des investissements en panneaux photovoltaïques par l'installation de panneaux photovoltaïques sur 5 sites en Belgique pour une valeur d'investissement totale de EUR 6,4 millions**
  - ✓ Montea opte pour l'énergie photovoltaïque en installant des panneaux sur 4 sites en Flandres (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals et Grimbergen). L'investissement représente un montant total de EUR 6,4 millions. Ces panneaux photovoltaïques apportent un revenu annuel net estimé à quelque EUR 0,7 million. Ce revenu provient principalement des certificats verts sur un terme fixe de 20 ans.
  
  - ✓ Montea opte également pour l'énergie photovoltaïque en finançant des panneaux photovoltaïques sur 1 site en Wallonie (Coca-Cola Heppignies).



<sup>10</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>.

**1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2012**

**1.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour la période du 01/01/2012 au 30/06/2012**

|  <b>COMPTES DE RESULTATS<br/>CONSOLIDES ABREGES (K EUR)<br/>Analytique</b> | <b>30/06/2012</b><br>6 mois | <b>31/12/2011</b><br>12 mois | <b>30/06/2011</b><br>6 mois |
|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>RESULTAT COURANT</b>   |                             |                              |                             |
| <b>RESULTAT LOCATIF NET</b>   | 9.510                       | 19.275                       | 9.323                       |
| <b>RESULTAT IMMOBILIER</b>  | 9.916                       | 19.069                       | 9.008                       |
| % par rapport au résultat locatif net   | 104,3%                      | 98,9%                        | 96,6%                       |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>   | -522                        | -992                         | -499                        |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>  | 9.394                       | 18.078                       | 8.509                       |
| Frais généraux de la société  | -1.409                      | -2.620                       | -1.198                      |
| Autres revenus et charges d'exploitation  | 26                          | -952                         | 149                         |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | 8.011                       | 14.506                       | 7.461                       |
| % par rapport au résultat locatif net   | 84,2%                       | 75,3%                        | 80,0%                       |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>   | -2.480                      | -5.424                       | -2.584                      |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOT (*)</b>   | 5.531                       | 9.082                        | 4.876                       |
| Impôt   | -24                         | -38                          | -19                         |
| <b>RESULTAT NET COURANT</b>   | 5.506                       | 9.044                        | 4.857                       |
| <i>par action</i>   | 0,98                        | 1,61                         | 0,86                        |
| <b>RESULTAT NON COURANT</b>   |                             |                              |                             |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement   | 79                          | 0                            | 0                           |
| Résultat sur vente d'autres actifs non financiers   | 0                           | 0                            | 0                           |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement  | -4.350                      | -4.420                       | -1.784                      |
| Autre résultat sur portefeuille   | 0                           | 0                            | 0                           |
| <b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>  | -4.271                      | -4.420                       | -1.784                      |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers  | -3.197                      | -4.918                       | 1.786                       |
| <b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>   | -3.197                      | -4.918                       | 1.786                       |
| <b>RESULTAT NET</b>   | -1.962                      | -293                         | 4.860                       |
| <i>par action</i>   | -0,35                       | -0,05                        | 0,86                        |

**1.4.2. Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé au 30/06/2012**

- Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à EUR 8,01 millions, une augmentation de 7,4%. La marge d'exploitation atteint 84,2%.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à EUR 8.010.719, une augmentation de EUR 550K (7,4%) par rapport à la même période de l'année dernière.

Cette augmentation s'explique principalement par les raisons suivantes :

- une augmentation du résultat locatif net de EUR 187K; l'augmentation du résultat locatif net est le résultat de:
  - la hausse des revenus locatifs net de EUR 135K; cette augmentation des revenus locatifs net est principalement le résultat de :
    - ✓ les revenus supplémentaires suite à l'acquisition de nouveaux sites en 2011 et 2012 pour un montant de EUR 703K (Coca-Cola, Marennes et St-Laurent-Blangy);
    - ✓ la réduction des revenus suite à la vente des sites pour un montant de EUR 279K (Moorsel et Aartselaar);
    - ✓ la réduction des revenus suite aux contrats de location qui sont venus à échéance pour un montant de EUR 538K (principalement le contrat de location avec DHL sur le site de Nivelles et avec Norbert Dentressangle sur le site de Forest);
    - ✓ l'augmentation des revenus suite à l'indexation pour un montant de EUR 245K;
  - la reprise de provisions pour créances douteuses d'un montant de EUR 50K grâce au recouvrement de ces créances;
- une augmentation de EUR 759K dans "autres recettes et dépenses relatives à la location" ; cette augmentation de EUR 759K est principalement la conséquence de :
  - un produit non récurrent comptabilisé à hauteur de EUR 0,24 million pour une affaire d'assurance pendant le premier trimestre;
  - l'augmentation de EUR 0,39 million du résultat des panneaux photovoltaïques. Les 4 projets panneaux photovoltaïques ont été réceptionnés à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011;
- une augmentation des frais immobilier et la non-facturation des charges de location pour un montant total de 61K;
- l'augmentation de EUR 210K des coûts globaux de l'entreprise, principalement à la suite du renforcement de l'équipe opérationnelle ;
- la diminution de EUR 123K d'autres coûts et revenus d'exploitation;
  - cette baisse est largement expliquée par un revenu unique de TVA l'année dernière.

Dans ces conditions, **la marge d'exploitation**<sup>11</sup> atteint 84,2% au premier semestre 2012. Compte non tenu des revenus uniques du premier semestre, la marge d'exploitation atteint 81%.

Montea s'efforce de faire progresser sa marge d'exploitation à 85%. Cela devrait être possible grâce à la croissance que Montea prévoit de réaliser en 2012 et 2013 sans augmenter sensiblement les coûts.

➤ **La variation de la juste valeur sur le portefeuille immobilier s'élève à EUR -4,35 millions**

La **variation de la juste valeur sur le portefeuille immobilier** s'élève à EUR -4,35 millions au 30/06/2012. Ce résultat négatif est dû à :

- des investissements importants de EUR 2,42 millions, en grande partie sur les sites d'Erembodegem et Milmort. Ces investissements ont généré un renouvellement de bail avec Movianto (Erembodegem) et un contrat à long terme avec Galler (Milmort);
- la diminution de la valeur du portefeuille immobilier de la Belgique pour un montant de EUR -1,32 millions, largement due à un nombre de breaks limité. En cas de renouvellement ou de relocation, la provision de cette inoccupation sera reprise ;

<sup>11</sup> Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

- une variation de la juste valeur du portefeuille immobilier de EUR -0,61 million en France à la suite d'une correction de yield sur  $\pm$  3 sites.

En ce qui concerne la valeur des panneaux photovoltaïques, les plus-values figurent séparément dans les 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 s'élève à EUR 2,48 millions<sup>12</sup>, une baisse de EUR 0,10 million (4,0%) par rapport à la même période de l'année dernière, malgré un endettement élevé à la suite des investissements réalisés pendant la période du 30/06/2011 au 30/06/2012**

Le résultat net financier s'élève à EUR 2,48 millions, une diminution de 4,0% par rapport à la même période de l'année passée, malgré un endettement augmenté de 9,5% (de EUR 128,39 millions à EUR 140,56 millions au 30/06/2012) à la suite des investissements réalisés. Ce résultat est dû à :

- la restructuration des instruments de couverture qui commencent à sortir ses effets;
- l'expiration de certains instruments de couverture, qui permet à Montea de mieux profiter de la faiblesse des taux variables;
- la poursuite de la restructuration de certains instruments de couverture plus chers au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 et qui génèrent un revenu unique de EUR 318K.

↳ Montea applique une politique de bon père de famille. Au 30/06/2012, les contrats de couverture des taux d'intérêts de type IRS (Interest Rate Swap) couvrent 81,8% de la dette bancaire de Montea. Ces instruments financiers garantissent la couverture des lignes de crédit actuelles (EUR 132,5 millions).

En tenant compte les lignes de crédit actuelles, les instruments de couverture et les taux d'intérêt variables et les marges bancaires, le coût financier de la dette bancaire s'élève à 4,0%.

- **Le résultat net s'élève à EUR -1,96 millions, principalement dû au résultat immobilier (EUR -4,27 millions) et à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR -3,20 millions)**

Le **résultat net** au 30/06/2012 s'élève à EUR -1,96 million (EUR -0,35 par action) par rapport à EUR 4,86 millions pour la même période en 2011. Le résultat est fortement influencé par le résultat immobilier négatif (EUR -4,27 millions) et par l'évolution négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR -3,20 millions) sous l'effet de la baisse persistante des taux d'intérêt.

Il est clair que le résultat immobilier et l'évolution négative de la juste valeur des instruments de couverture, ne sont pas des éléments de trésorerie et n'ont donc aucune influence sur le résultat net courant.

<sup>12</sup> Le résultat financier de EUR -2,48 millions, hors la variation de la juste valeur des instruments de couverture de EUR -3,20 millions (voir le bilan consolidé abrégé).

- **Résultat net courant de EUR 0,98 par action – Sur la bonne voie pour atteindre un résultat net courant de EUR 2,00 par action pour l’année 2012**

Le **résultat net courant** au 30/06/2012 s’élève à EUR 5,51 millions, une augmentation de 13,4% par rapport à la même période de l’année dernière.

Vu le résultat du premier semestre, le résultat net courant s’élève à EUR 0,98 par action.

Vu le résultat de EUR 0,98 par action du premier semestre, les revenus supplémentaires des nouveaux sites, la perte des revenus locatifs des sites vendus et l’inoccupation sur les sites de Nivelles et de Forest, Montea est sur la bonne voie pour atteindre un résultat net courant de EUR 2,00 par action, une augmentation de 10,0%<sup>13</sup> par rapport à l’année dernière.

#### 1.4.3. Bilan consolidé abrégé au 30/06/2012

|  <b>BILAN CONSOLIDÉ (EUR)</b> | 30/06/2012<br>Conso | 31/12/2011<br>Conso | 30/06/2011<br>Conso |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>   | 257.002.872         | 253.630.935         | 258.967.607         |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>   | 22.571.644          | 15.850.598          | 11.359.802          |
| <b>TOTAL DE L’ACTIF</b>  | <b>279.574.516</b>  | <b>269.481.533</b>  | <b>270.327.409</b>  |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>  | 104.581.938         | 117.000.632         | 122.258.522         |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère  | 104.477.638         | 116.896.333         | 122.164.305         |
| Intérêts minoritaires  | 104.300             | 104.299             | 94.217              |
| <b>PASSIFS</b>   | 174.992.578         | 152.480.901         | 148.068.887         |
| Passifs non courants   | 138.675.906         | 116.055.455         | 77.769.699          |
| Passifs courants   | 36.316.671          | 36.425.446          | 70.299.188          |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>   | <b>279.574.516</b>  | <b>269.481.533</b>  | <b>270.327.409</b>  |

#### 1.4.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/06/2012

- Au 30/06/2012 le **total de l’actif** (EUR 279,57 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (89,8% du total) et de panneaux photovoltaïques (2,8% du total). Le reste de l’actif (7,4% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants comme les placements de trésorerie, les créances commerciales et fiscales.
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 104,58 millions) et une dette totale de EUR 174,99 millions. Il est important de noter que toutes les dettes bancaires sont à long terme.

Cette dette totale se compose de:

- un montant total de EUR 132,50 millions pour les lignes de crédit contractuelles auprès de 4 organismes financiers belges. Le refinancement des lignes de crédits échues en 2012 est déjà finalisé (EUR 25 millions). En outre, Montea a déjà finalisé de nouveaux financements à hauteur de EUR 35 millions pour les projets futurs. Montea totalise EUR 160 millions de lignes de crédit contractuelles, dont EUR 132,50 millions utilisés ;

<sup>13</sup> Ce pourcentage est calculé par rapport au résultat net courant par action de l’année dernière, hors la provision de EUR 1,2 million constituée pour l’action judiciaire en cours (voir aussi point 1.7).

- un endettement total de EUR 7,78 millions pour le financement des sites à Milmort, Roissy et Orléans;
  - la valeur négative de EUR 14,50 millions des instruments de couverture actuels;
  - autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de EUR 20,16 millions. Les comptes de régularisation comprennent des fonds versés erronément par une institution financière, reversés peu après le 30/06/2012. Ces fonds étant comptabilisé dans les 'comptes de régularisation', ils ne font pas partie des dettes et n'interviennent pas dans le calcul du taux d'endettement.
- Le **taux d'endettement**<sup>14</sup> de Montea s'élève à 51,96%. L'augmentation du taux d'endettement par rapport à 31/12/2011 (49,90%) s'explique principalement par l'achat du site à Arras et le paiement du dividende en juin 2012.

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.

- **Evolution de l'endettement de Montea**

Au 30/06/2012, la dette consolidée s'élève à 51,96%. 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 en 2009.

- **Potentiel d'investissement futur**

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à EUR 104 millions<sup>15</sup> environ (en hausse de 42%) compte tenu du plafond de 65%.

<sup>14</sup> Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

<sup>15</sup> Ce 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.

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 56 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 56 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 23% 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 51,96% 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.

- L'**actif net** au 30/06/2012 s'élève à EUR 18,54 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 21,12 par action.

|  <b>ACTIF NET PAR ACTION (EUR)</b> | <b>30/06/2012</b> | <b>31/12/2011</b> | <b>30/06/2011</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Actif net sur base de la juste valeur ('000' euros)</b>  | 104.478           | <b>116.896</b>    | <b>122.164</b>    |
| <b>Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période</b>   | 5.634.126         | 5.634.126         | 5.634.126         |
| <b>Actif net par action (juste valeur) (*)</b>  | 18,54             | <b>20,75</b>      | <b>21,68</b>      |
| <b>Actif net par action (juste valeur, excl. IAS 39) (*)</b>  | 21,12             | <b>22,75</b>      | <b>22,91</b>      |

Sur la base du cours de clôture au 30/06/2012 (EUR 26,02), l'action Montea est cotée 23,2% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

#### 1.4.5. Règles d'évaluation

- Au premier semestre 2012, les règles d'évaluation de la sicaf immobilière n'ont pas changé.
- Au 30/06/2012, les panneaux photovoltaïques 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 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 photovoltaïques est estimée à 20 ans.

#### 1.5. Performance boursière de l'action Montea

|  <b>PERFORMANCE BOURSIERE</b> | 30/06/2011 | 31/12/2011 | 30/06/2011 |
|--|------------|------------|------------|
| <b>Cours de bourse (€)</b>   |            |            |            |
| A la clôture   | 26,02      | 24,52      | 25,30      |
| Le plus élevé  | 28,39      | 26,00      | 26,00      |
| Le plus bas  | 23,91      | 22,65      | 23,46      |
| Moyenne  | 25,10      | 24,60      | 24,98      |
| <b>Actif net / action (€)</b>  |            |            |            |
| Incl. IAS 39 (*)   | 18,54      | 20,75      | 21,68      |
| Excl. IAS 39 (*)   | 21,12      | 22,75      | 22,50      |
| <b>Prime / (décote) (%)</b>  | 23,2%      | 7,8%       | 12,4%      |
| <b>Rendement de dividende (%)</b>  |            | 7,5%       |            |
| <b>Dividende (€)</b>   |            |            |            |
| Brut   |            | 1,84       |            |
| Net  |            | 1,45       |            |
| <b>Volume (nombre de titres)</b>   |            |            |            |
| Volume journalier moyen  | 964        | 1.378      | 1.762      |
| Volume de la période   | 121.421    | 354.053    | 223.795    |
| <b>Nombre d'actions</b>  | 5.634.126  | 5.634.126  | 5.634.126  |
| <b>Capitalisation boursière ('000 euros)</b>   |            |            |            |
| Capitalisation boursière à la clôture  | 146.600    | 138.149    | 142.543    |
| <b>Free Float</b>  | 35,2%      | 35,2%      | 35,2%      |
| <b>Ratios (%)</b>  |            |            |            |
| Vitesse  | 2,2%       | 6,3%       | 4,0%       |
| Vitesse Free Float   | 6,1%       | 17,9%      | 11,3%      |

Rendement en dividende (%) :

Rendement brut (%) :

'Velocity' :

Free Float 'Velocity' :

Dividende brut divisé par le cours boursier moyen.

Évolution de l'action depuis de 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.

#### 1.6. Événements après 30/06/2012

Il n'y a pas eu d'événements après 30/06/2012.

### **1.7. Information relative à l'action judiciaire en cours – Convention pour l'apport de certains bâtiments à la suite de l'introduction en bourse**

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. Par jugement du 21 février 2012, reçu par Montea le 29 février 2012, la Cour d'Appel de Bruxelles a en partie donné raison à l'adversaire et lui a accordé une indemnisation de EUR 961K en principal.

Sur la base de ce jugement, Montea a provisionné un montant total de EUR 1,2 million (EUR 1,0 million de principal et EUR 0,2 million d'intérêts et frais judiciaires divers) au 31/06/2012, qui a été payés au premier trimestre de 2012.

Le Conseil d'Administration de Montea a décidé au 2<sup>ième</sup> trimestre de déposer un pourvoi en cassation. Le pourvoi est déposé.

### **1.8. Transactions avec parties liées**

Au premier semestre 2012, 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>16</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 2012.

<sup>16</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.

➤ **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 dépend largement 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%.

➤ **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 2012, l'endettement s'élève à 51,96%, calculé suivant le régime 'sicaf 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.

➤ **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.

Montea supporte actuellement une charge d'intérêts en cours d'environ EUR 5,3 millions vis-à-vis de ses institutions financières.

Sur la base des instruments de couverture actuels et d'un endettement constant, une hausse ou une baisse de 1% des taux d'intérêt influencerait le coût du financement de EUR 375K (7,1% de coût du financement total) 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 photovoltaïques), 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 2012 le taux d'occupation se situe à 95,52%. Vu la situation locative actuelle, et en l'absence de circonstances imprévues, Montea atteindra à la fin de l'année son objectif de 95%.

- (Re)financement

Pendant le premier trimestre 2012, des dettes bancaires de EUR 25 millions sont arrivées à l'échéance, ainsi des lignes de crédit supplémentaires de EUR 35 millions. Montea s'emploie actuellement à constituer des lignes de crédit supplémentaires.

Ce (re)financement se passe suivant les axes ci-dessous:

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

- Résultat net courant

Sur la base du résultat du premier semestre de EUR 0,98 par action, des revenus nets des projets achetés et de la perte des revenus locatifs sur les sites de Nivelles et de Forest, Montea est sur la bonne voie pour atteindre le résultat net courant de EUR 2,00 par action, une augmentation de 10%<sup>17</sup> par rapport à l'année dernière.

<sup>17</sup> Ce pourcentage est calculé par rapport au résultat net courant par action de l'année dernière, hors la provision prévue pour l'action judiciaire en cours de EUR 1,2 million (voir aussi point 1.7).

### 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;
- 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

08/11/2012: Résultats trimestriels au 30 septembre 2012

### MONTEA 'SPACE FOR GROWTH'

Montea SCA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/06/2012, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 469.056 m<sup>2</sup>, répartie sur 31 sites. Montea SCA 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 DÉTAILS

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

Annexe 1: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2012

|  <b>COMPTES DE RESULTATS<br/>CONSOLIDÉS (EUR)</b> | 30/06/2012        | 31/12/2011         | 30/06/2011       |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
|  | 6 mois            | 12 mois            | 6 mois           |
| Revenus Locatifs   | 9.483.284         | 19.371.907         | 9.347.345        |
| Reprises de loyers cédés et escomptés  | 0                 | 0                  | 0                |
| Charges relatives à la location  | 26.379            | -96.819            | -24.185          |
| <b>RESULTAT LOCATIF NET</b>  | <b>9.509.663</b>  | <b>19.275.088</b>  | <b>9.323.160</b> |
| Récupération de charges immobilières   | 0                 | 0                  | 0                |
| Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                            | 1.497.365         | 3.255.710          | 993.667          |
| 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   | -1.926.359        | -4.068.616         | -1.385.537       |
| Autres recettes et dépenses relatives à la location  | 835.507           | 607.207            | 76.595           |
| <b>RESULTAT IMMOBILIER</b>   | <b>9.916.176</b>  | <b>19.069.389</b>  | <b>9.007.885</b> |
| Frais techniques   | -22.234           | -53.191            | -44.573          |
| Frais commerciaux  | -45.769           | -135.046           | -46.273          |
| Charges et taxes sur immeubles non loués   | -85.228           | 0                  | 0                |
| Frais de gestion immobilière   | -300.733          | -701.641           | -354.336         |
| Autres charges immobilières  | -68.404           | -101.862           | -53.350          |
| <b>CHARGES IMMOBILIERES</b>  | <b>-522.369</b>   | <b>-991.741</b>    | <b>-498.532</b>  |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>   | <b>9.393.807</b>  | <b>18.077.649</b>  | <b>8.509.353</b> |
| Frais généraux de la société   | -1.408.978        | -2.619.649         | -1.197.709       |
| Autres revenus et charges d'exploitation   | 25.890            | -952.036           | 149.068          |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | <b>8.010.719</b>  | <b>14.505.964</b>  | <b>7.460.712</b> |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement  | 79.270            | -120               | 0                |
| Résultat sur vente d'autres actifs non financiers  | 0                 | 0                  | 0                |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement   | -4.350.311        | -4.419.896         | -1.783.758       |
| Autre résultat sur portefeuille  | 0                 | 0                  | 0                |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>3.739.678</b>  | <b>10.085.948</b>  | <b>5.676.954</b> |
| Revenus financiers   | 115.031           | 83.568             | 79.065           |
| Charges d'intérêts nettes  | -2.557.244        | -5.477.545         | -2.651.738       |
| Autres charges financières   | -37.974           | -29.525            | -11.695          |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers   | -3.196.779        | -4.917.544         | 1.786.079        |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>  | <b>-5.676.966</b> | <b>-10.341.047</b> | <b>-798.290</b>  |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises  | 0                 | 0                  | 0                |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>  | <b>-1.937.288</b> | <b>-255.098</b>    | <b>4.878.664</b> |
| Impôts des sociétés  | -24.313           | -38.150            | -18.996          |
| Exit tax   | 0                 | 0                  | 0                |
| <b>IMPOT</b>   | <b>-24.313</b>    | <b>-38.150</b>     | <b>-18.996</b>   |
| <b>RESULTAT NET</b>  | <b>-1.961.601</b> | <b>-293.249</b>    | <b>4.859.668</b> |
| <b>RESULTAT NET COURANT</b>  | <b>5.506.219</b>  | <b>9.044.311</b>   | <b>4.857.348</b> |
| Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période   | 5.634.126         | 5.634.126          | 5.634.126        |
| <b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>   | <b>-0,35</b>      | <b>-0,05</b>       | <b>0,86</b>      |
| <b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION</b>   | <b>0,98</b>       | <b>1,61</b>        | <b>0,86</b>      |

**Annexe 2: État consolidé du bilan au 30/06/2012**

|  <b>BILAN CONSOLIDÉ (EUR)</b> | <b>30/06/2012</b>  | <b>31/12/2011</b>  | <b>30/06/2011</b>  |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Conso              | Conso              | Conso              |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>   | <b>257.002.872</b> | <b>253.630.935</b> | <b>258.967.607</b> |
| Goodwill   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Immobilisations incorporelles  | 39.799             | 52.345             | 67.745             |
| Immeubles de placement   | 248.723.098        | 245.131.030        | 249.240.962        |
| Autres immobilisations corporelles   | 8.003.611          | 8.086.620          | 8.050.447          |
| Actifs financiers non courants   | 0                  | 0                  | 1.159.138          |
| Créances de location-financement   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Créances commerciales et autres actifs non courants  | 236.364            | 360.939            | 449.314            |
| Actifs d'impôts différés   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mise en équivalence                            | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>   | <b>22.571.644</b>  | <b>15.850.598</b>  | <b>11.359.802</b>  |
| Actifs détenus en vue de la vente  | 2.227.000          | 2.541.000          | 0                  |
| Actifs financiers courants   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Créances de location-financement   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Créances commerciales  | 6.187.092          | 6.268.571          | 6.162.031          |
| Créances fiscales et autres actifs courants  | 1.136.262          | 988.736            | 1.607.074          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 11.332.810         | 4.948.465          | 2.552.458          |
| Comptes de régularisation  | 1.688.479          | 1.103.826          | 1.038.239          |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  | <b>279.574.516</b> | <b>269.481.533</b> | <b>270.327.409</b> |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>  | <b>104.581.938</b> | <b>117.000.632</b> | <b>122.258.522</b> |
| <b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>                                       | <b>104.477.638</b> | <b>116.896.333</b> | <b>122.164.305</b> |
| Capital  | 107.328.535        | 107.328.535        | 107.328.535        |
| Primes d'émission  | 542.880            | 542.880            | 542.880            |
| Réserves   | -1.432.175         | 9.321.733          | 9.426.706          |
| Résultat net de l'exercice   | -1.961.601         | -296.814           | 4.866.185          |
| Intérêts minoritaires  | 104.300            | 104.299            | 94.217             |
| <b>PASSIF</b>  | <b>174.992.578</b> | <b>152.480.901</b> | <b>148.068.887</b> |
| <b>Passifs non courants</b>  | <b>138.675.906</b> | <b>116.055.455</b> | <b>77.769.699</b>  |
| Provisions   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Dettes financières non courantes   | 123.743.656        | 104.319.984        | 71.629.871         |
| Autres passifs financiers non courants   | 14.500.806         | 11.304.027         | 5.759.543          |
| Dettes commerciales et autres dettes non courantes   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres passifs non courants  | 431.444            | 431.444            | 380.285            |
| Passifs d'impôts différés  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Passifs courants</b>  | <b>36.316.671</b>  | <b>36.425.446</b>  | <b>70.299.188</b>  |
| Provisions   | 0                  | 1.200.000          | 0                  |
| Dettes financières courantes   | 16.815.880         | 26.781.893         | 56.759.336         |
| Autres passifs financiers courants   | 0                  | 0                  | 0                  |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes   | 3.758.684          | 2.735.244          | 8.086.606          |
| Autres passifs courants  | 519.184            | 193.822            | 488.651            |
| Comptes de régularisation  | 15.222.924         | 5.514.488          | 4.964.595          |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>   | <b>279.574.516</b> | <b>269.481.533</b> | <b>270.327.409</b> |

Annexe 3: État consolidé des mouvements de fonds propres

|  VARIATION FONDS PROPRES<br>('000 EUR)                        | Capital        | Primes d'émission | Réserves      | Résultat      | Droit de déduction<br>des droits et frais<br>de mutation | Intérêts<br>minoritaires | Capitaux propres |
|--|----------------|-------------------|---------------|---------------|--|--------------------------|------------------|
| <b>AU 30/06/2011</b>   | <b>107.329</b> | <b>543</b>        | <b>18.840</b> | <b>4.867</b>  | <b>-9.413</b>  | <b>94</b>                | <b>122.260</b>   |
| <b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>          | <b>118</b>    | <b>0</b>      | <b>-223</b>  | <b>0</b>                 | <b>-106</b>      |
| Augmentation de capital  |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Réduction de capital   |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Couverture flux de trésorerie d'opérations financières   |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés<br>intervenant lors de l'aliénation hypothécaire des immeubles de placement |                |                   | 223           |               | -223   |                          | 0                |
| Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)   |                |                   | -106          |               |  |                          | -106             |
| Intérêts minoritaires  |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| <b>Sous-total</b>  | <b>107.329</b> | <b>543</b>        | <b>18.958</b> | <b>4.867</b>  | <b>-9.636</b>  | <b>94</b>                | <b>122.154</b>   |
| Achat / vente d'actions propres  |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Dividendes   |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Résultat reporté   |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Résultat de l'exercice   |                |                   |               | -5.163        |  | 10                       | -5.153           |
| <b>AU 31/12/2011</b>   | <b>107.329</b> | <b>543</b>        | <b>18.958</b> | <b>-297</b>   | <b>-9.636</b>  | <b>104</b>               | <b>117.001</b>   |
| <b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>          | <b>396</b>    | <b>0</b>      | <b>-396</b>  | <b>0</b>                 | <b>-90</b>       |
| Augmentation de capital  |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Réduction de capital   |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Couverture flux de trésorerie d'opérations financières   |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés<br>intervenant lors de l'aliénation hypothécaire des immeubles de placement |                |                   | 396           |               | -396   |                          | 0                |
| Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)   |                |                   | -90           |               |  |                          | -90              |
| Intérêts minoritaires  |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| <b>Sous-total</b>  | <b>107.329</b> | <b>543</b>        | <b>19.264</b> | <b>-297</b>   | <b>-10.032</b>   | <b>104</b>               | <b>116.911</b>   |
| Achat / vente d'actions propres  |                |                   |               |               |  |                          | 0                |
| Dividendes   |                |                   |               |               |  |                          | -10.367          |
| Résultat reporté   |                |                   |               | -297          |  |                          | 0                |
| Résultat de l'exercice   |                |                   |               | -1.962        |  |                          | -1.962           |
| <b>AU 30/06/2012</b>   | <b>107.329</b> | <b>543</b>        | <b>8.600</b>  | <b>-1.962</b> | <b>-10.032</b>   | <b>104</b>               | <b>104.582</b>   |

**Annexe 4: État du résultat global consolidé**

|  <b>RESULTAT GLOBAL<br/>CONSOLIDE RESUME (EUR)</b>         | <b>30/06/2012</b><br>6 mois | <b>31/12/2011</b><br>12 mois | <b>30/06/2011</b><br>6 mois |
|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Résultat net</b>   | -1.961.601                  | <b>-293.249</b>              | <b>4.859.668</b>            |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -396.000                    | <b>-1.099.000</b>            | <b>-876.000</b>             |
| Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques  | -90.301                     | <b>1.565.744</b>             | <b>1.671.779</b>            |
| Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie                            | 0                           | <b>0</b>                     | <b>0</b>                    |
| <b>Résultat global</b>  | <b>-2.447.902</b>           | <b>173.495</b>               | <b>5.655.448</b>            |
| Attribuable aux:  |                             |                              |                             |
| Actionnaires de la société mère   | -2.447.903                  | <b>169.928</b>               | <b>5.661.963</b>            |
| Intérêts minoritaires   | 1                           | <b>3.567</b>                 | <b>-6.515</b>               |

**Annexe 5: État des flux de trésorerie consolidés**

|  <b>ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES ('000 EUR)</b> | <b>30/06/2012</b><br>6 mois | <b>31/12/2011</b><br>12 mois | <b>30/06/2010</b><br>6 mois |
|--|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>  | <b>4.948</b>                | <b>14.119</b>                | <b>14.119</b>               |
| <b>Résultat net</b>  | <b>-1.986</b>               | <b>-293</b>                  | <b>4.860</b>                |
| <b>Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat</b>  | <b>6.351</b>                | <b>10.811</b>                | <b>113</b>                  |
| <b>Amortissements et réductions de valeur</b>  | <b>59</b>                   | <b>274</b>                   | <b>115</b>                  |
| Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)   | 86                          | 177                          | 91                          |
| Réductions de valeur sur actifs courants (+)   | 13                          | 136                          | 24                          |
| Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)   | -39                         | -39                          | 0                           |
| <b>Autre éléments non monétaires</b>   | <b>6.292</b>                | <b>10.538</b>                | <b>-2</b>                   |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)  | 4.374                       | 4.420                        | 1.784                       |
| Impact IAS 39 (+/-)  | 3.197                       | 4.918                        | -1.786                      |
| Autres éléments  |                             |                              |                             |
| Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement   | -79                         | 0                            | 0                           |
| Autres   | -1.200                      | 1.200                        | 0                           |
| <b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>                                       | <b>4.366</b>                | <b>10.518</b>                | <b>4.972</b>                |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>   | <b>10.557</b>               | <b>42</b>                    | <b>4.550</b>                |
| <b>Mouvements d'éléments de l'actif</b>  | <b>-500</b>                 | <b>40</b>                    | <b>-549</b>                 |
| Créances commerciales  | 125                         | 215                          | 127                         |
| Autres actifs non courants à long terme  | 108                         | -151                         | 28                          |
| Autres actifs courants   | -148                        | 420                          | -198                        |
| Charges à reporter et produits acquis  | 9.708                       | 1.122                        | 572                         |
| <b>Mouvements d'éléments du passif</b>   |                             |                              |                             |
| Dettes commerciales  | 523                         | -790                         | 4.375                       |
| Taxes, charges sociales et dettes salariales   | 500                         | 261                          | 448                         |
| Autres passifs courants  | 325                         | -591                         | -297                        |
| Charges à imputer et produits à reporter   | 9.708                       | 1.122                        | 572                         |
| <b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)</b>   | <b>19.872</b>               | <b>24.679</b>                | <b>23.641</b>               |
| <b>Activités d'investissement</b>  | <b>-7.631</b>               | <b>-24.312</b>               | <b>-23.031</b>              |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles  | -2                          | 0                            | 0                           |
| Immeubles de placement et projets de développement   | -10.189                     | -20.751                      | -16.868                     |
| Autres immobilisations corporelles   | -5                          | -21                          | -3                          |
| Panneaux photovoltaïques   | -55                         | -6.336                       | -6.160                      |
| Vente d'immeubles de placement   | 2.620                       | 2.796                        | 0                           |
| <b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)</b>   | <b>-7.631</b>               | <b>-24.312</b>               | <b>-23.031</b>              |
| <b>CASH-FLOW LIBRE (A+B)</b>   | <b>12.241</b>               | <b>367</b>                   | <b>610</b>                  |
| <b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>  | <b>9.459</b>                | <b>12.960</b>                | <b>10.184</b>               |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières  | 9.458                       | 12.897                       | 10.184                      |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers   | 1                           | 63                           | 0                           |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants  | 0                           | 0                            | 0                           |
| <b>Variation des autres passifs</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>11</b>                   |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs  | 0                           | 0                            | 11                          |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes   | 0                           | 0                            | 0                           |
| <b>Variation des capitaux propres</b>  | <b>-10.367</b>              | <b>-8.379</b>                | <b>-8.379</b>               |
| Augmentation (+) /Diminution (-) du capital  | 0                           | 0                            | 0                           |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission   | 0                           | 0                            | 0                           |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation  | 0                           | 0                            | 0                           |
| Dividendes distribués  | -10.367                     | -8.379                       | -8.379                      |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves  | 0                           | 0                            | 0                           |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des variations dans la juste valeur des actif et passifs financiers                                       | 0                           | 0                            | 0                           |
| Vente actions propres  | 0                           | 0                            | 0                           |
| <b>Dividende mis en paiement (indus plan de participation aux bénéfices)</b>   | <b>0</b>                    | <b>0</b>                     | <b>0</b>                    |
| Dividendes intérimaires payés (-)  | 0                           | 0                            | 0                           |
| <b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)</b>   | <b>-908</b>                 | <b>4.581</b>                 | <b>1.816</b>                |
| <b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)</b>  | <b>11.332</b>               | <b>4.948</b>                 | <b>2.426</b>                |

## Annexe 6: Rapport de l'expert immobilier indépendant

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Détermination de la valeur | <p>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.</p>   |
| Évolution de la valeur     | <p>Sur une base semestrielle au 31/12/2011, la juste valeur suivant IAS40 est passée de EUR 246.987.000 à EUR 250.284.000 au 30/06/2012. Cette juste valeur de EUR 250.284.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 260.319.000 (libre de frais).</p> <p>Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur libre nominative) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,58%.</p>  |
| Patrimoine                 | <p>Le patrimoine se compose aujourd'hui de <math>\pm 424.909</math> m<sup>2</sup> de locaux de stockage et de <math>\pm 44.147</math> m<sup>2</sup> de bureaux, soit une superficie totale de 469.057 m<sup>2</sup>. Il est réparti sur 31 sites, dont 14 en France. Un bien (Grimbergen) est sous concession. L'augmentation de la valeur du portefeuille est principalement due à l'acquisition d'un site à Saint-Laurent-Blangy.</p> <p>Outre les 14 sites en France, les autres propriétés sont principalement situées dans le triangle du « Vlaamse ruit ». Deux bâtiments (Laeken et Forest) se trouvent dans la Région de Bruxelles-Capitale et trois en Wallonie (Milmort, Nivelles et Heppignies). Des 14 sites en France, sept sont situés en région parisienne (Savigny-le-Temple, Roissy 1+2, Bondoufle, Le Mesnil Amelot 1+2 et Alfortville) et sept autres en Provence (Lyon, Saint-Priest, Cambrai, Arras, Feuquières-en-Vimeu et Orléans/Saint-Cyr-en-Val).</p> |
| Revenu locatif             | <p>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.</p> <p>Ce revenu locatif se chiffrait à EUR 19.737.070 par an au 30/06/2012. Les baux locatifs en cours excèdent de 3,5% la valeur marchée correspondante estimée, qui s'élève à EUR 19.065.802 par an.</p> <p>Les montants locatifs mentionnés sont des revenus locatifs nets hors paiement de charges communes et d'éventuelles primes d'assurance.</p> <p>Le taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille, calculé sur la base des surfaces, est de <math>\pm 95,52</math> % (sur base de m<sup>2</sup>).</p>  |

**Annexe 7: État du portefeuille immobilier au 30/06/2012**

|  | Bureaux       | Entrepôts      | Total          | Loyers contractés | Taux d'occupation<br>(% du m <sup>2</sup> total) |
|---|---------------|----------------|----------------|-------------------|--|
| <b>Belgique</b>   |               |                |                |                   |  |
| AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58   | 2.098         | 17.833         | 19.931         | 639.344           | 100,0%   |
| AALST (HIJ), TRAGEL 48-58   | 540           | 17.740         | 18.280         | 1.012.973         | 100,0%   |
| AALST (KLM), TRAGEL 48-58   | 1.397         | 4.591          | 5.988          | 254.777           | 100,0%   |
| BERCHEM, VOSSTRAAT 200  | 1.003         | 1.446          | 2.449          | 206.582           | 100,0%   |
| BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24   | 1.437         | 13.163         | 14.600         | 410.000           | 100,0%   |
| GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33  | 2.478         | 23.758         | 26.236         | 964.797           | 100,0%   |
| LAKEN, EMIEL BOCKSTAELAAN 74  | 340           | 5.085          | 5.425          | 241.020           | 100,0%   |
| VILVOORDE, SCHAARBEKLEI 207-213   | 3.060         | 970            | 4.030          | 113.773           |  |
| HOBOKEN SMALLANDLAAN 7  | 393           | 836            | 1.229          | 229.855           | 100,0%   |
| MEER EUROPASTRAAT 28  | 775           | 9.455          | 10.230         | 363.770           | 100,0%   |
| PUURS RUKSWEG 89 & 85   | 1.150         | 8.945          | 10.095         | 0                 |  |
| HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33  | 1.642         | 12.954         | 14.596         | 737.108           | 100,0%   |
| NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE  | 1.385         | 12.649         | 14.034         | 0                 |  |
| PUURS, SCHOONMANSVELD 18  | 1.334         | 11.907         | 13.241         | 742.934           | 100,0%   |
| EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27   | 4.074         | 13.267         | 17.341         | 966.358           | 98,9%  |
| MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16  | 768           | 22.190         | 22.958         | 635.790           | 75,7%  |
| VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE L'OPTON  | 778           | 4.819          | 5.597          | 337.441           | 100,0%   |
| VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CM   | 0             | 7.150          | 7.150          | 349.125           | 100,0%   |
| VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE RESTAURANT (GARE)                                  | 2.110         | 920            | 3.030          | 225.595           | 100,0%   |
| VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE SALVESEN (ENTREPOT REFRIGIDI)                      | 1.538         | 9.974          | 11.512         | 0                 |  |
| MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL  | 1.225         | 27.112         | 28.337         | 1.073.307         | 100,0%   |
| HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON   | 730           | 13.381         | 14.111         | 725.000           | 100,0%   |
| <b>Total Belgique</b>   | <b>30.255</b> | <b>240.145</b> | <b>270.400</b> | <b>10.229.549</b> | <b>91,9%</b>                                     |
| <b>France</b>   |               |                |                |                   |  |
| SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME  | 646           | 15.650         | 16.296         | 495.247           | 100,0%   |
| FEUCQUIERES, ZI DU MOULIN 80  | 763           | 8.230          | 8.993          | 341.982           | 100,0%   |
| CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE  | 682           | 10.588         | 11.270         | 517.498           | 100,0%   |
| ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280  | 638           | 3.384          | 4.022          | 357.550           | 100,0%   |
| BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11  | 1.307         | 2.478          | 3.785          | 220.649           | 100,0%   |
| DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1  | 1.108         | 2.713          | 3.821          | 349.649           | 100,0%   |
| LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11                        | 1.348         | 7.311          | 8.659          | 677.953           | 100,0%   |
| ALFORTVILLE, LE TECHNI PARC   | 382           | 1.665          | 2.047          | 216.420           | 100,0%   |
| ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383  | 1.965         | 4.492          | 6.457          | 641.627           | 100,0%   |
| LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3  | 1.211         | 4.043          | 5.254          | 455.813           | 100,0%   |
| SAINTE PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE   | 906           | 15.120         | 16.026         | 674.470           | 100,0%   |
| SAINTE-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660   | 1.655         | 73.797         | 75.452         | 3.090.000         | 100,0%   |
| MARENNES, LA DONNIERE   | 524           | 19.965         | 20.489         | 868.628           | 100,0%   |
| SAINTE-LAURENT-BLAGNY, ACTIPARK   | 757           | 15.328         | 16.085         | 600.035           | 100,0%   |
| <b>Total France</b>   | <b>13.892</b> | <b>184.764</b> | <b>198.656</b> | <b>9.507.521</b>  | <b>100,0%</b>                                    |
| <b>Total</b>  | <b>44.147</b> | <b>424.909</b> | <b>469.056</b> | <b>19.737.070</b> | <b>95,5%</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 2012**

#### Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Montea Comm. VA (la "Société") arrêté au 30 juin 2012, 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 2012 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 20 août 2012

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises scrl  
Commissaire  
représentée par



Christel Weymeersch  
Associée

13CW0012