

# SPACE FOR GROWTH



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN 01/01/2012 TOT 30/06/2012

EMBARGO TOT 23/08/2012 – 08u45

- **NETTO COURANT RESULTAAT EUR 5,51 MILJOEN (EUR 0,98 PER AANDEEL)**
  - GROEI VAN 13,4% T.O.V. ZELFDE PERIODE VORIG JAAR
  - OP KOERS OM EEN NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL TE BEHALEN VAN EUR 2,00 PER AANDEEL
  
- **OPERATIONELE MARGE STIJGT NAAR 84,2%**
  
- **BEZETTINGSGRAAD STIJGT TOT 95,52%**
  
- **GEMIDDELDE LOOPTIJD HUURCONTRACTEN BEDRAAGT 5,1 JAAR**
  
- **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GROEIT NAAR EUR 258 MILJOEN**
  - MET DE REEDS AANGEKONDIGDE PROJECTEN ZAL DE WAARDE GROEIEN > EUR 300 MILJOEN
  
- **SCHULDGRAAD VAN 51,96%**

## **Inhoudsopgave**

### **1. Tussentijds beheersverslag**

- 1.1. Kerncijfers**
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2012 in België en Frankrijk**
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/06/2012**
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2012**
- 1.5. Beursprestatie van het aandeel Montea**
- 1.6. Gebeurtenissen na 30/06/2012**
- 1.7. Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding**
- 1.8. Transacties met verbonden partijen**
- 1.9. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten**
- 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen (artikel 76, wet van 20 juli 2004)**

### **2. Toekomstgerichte verklaringen**

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


### **4. Financiële kalender**

### **Bijlagen**

- 1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2012**
- 2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2012**
- 3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen**
- 4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat**
- 5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht**
- 6. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert**
- 7. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2012**
- 8. Verslag van de commissaris**

## 1. Tussentijds beheersverslag

### 1.1 Kerncijfers

		BE	FR	30/06/2012 6 maanden	31/12/2011 12 maanden	30/06/2011 6 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>						
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>						
Aantal sites		<b>17</b>	<b>14</b>	31	31	32
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	<b>240.145</b>	<b>184.764</b>	424.909	416.283	431.872
Kantoren	M <sup>2</sup>	<b>30.255</b>	<b>13.892</b>	44.147	44.630	45.213
<b>Totale oppervlakte</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>270.400</b>	<b>198.656</b>	<b>469.056</b>	<b>460.913</b>	<b>477.085</b>
Ontwikkelingspotentieel	M <sup>2</sup>	<b>54.500</b>	<b>36.000</b>	90.500	90.500	90.500
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (1)	K€	<b>140.959</b>	<b>109.325</b>	250.284	246.987	248.537
Investeringswaarde (2)	K€	<b>145.203</b>	<b>115.116</b>	260.319	256.623	257.950
Bezettingsgraad						
Bezettingsgraad (3)	%	<b>91,86%</b>	<b>100,00%</b>	95,52%	96,45%	95,41%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>						
Reële waarde (1)	K€	<b>7.867</b>	<b>0</b>	7.867	7.902	7.832
<b>Geconsolideerde resultaten</b>						
<b>Netto courant resultaat</b>						
Netto huurresultaat	K€			9.510	19.275	9.323
Operationeel resultaat (4)	K€			8.011	14.506	7.461
Operationele marge (5)	%			84,24%	75,26%	80,02%
Financieel resultaat	K€			-2.480	-5.424	-2.584
<b>Netto courant resultaat (6)</b>	<b>K€</b>			<b>5.506</b>	<b>9.044</b>	<b>4.857</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				5.634.126	5.634.126	5.634.126
Netto courant resultaat / aandeel	€			<b>0,98</b>	<b>1,61</b>	<b>0,86</b>
<b>Niet courant resultaat</b>						
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€			-4.271	-4.420	-1.784
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€			-3.197	-4.918	1.786
<b>Netto resultaat</b>	<b>K€</b>			<b>-1.962</b>	<b>-293</b>	<b>4.860</b>
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				5.634.126	5.634.126	5.634.126
Netto resultaat / aandeel	€			<b>-0,35</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,86</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>						
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€			104.478	116.896	122.164
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			145.269	134.462	137.345
<b>Balans totaal</b>	<b>K€</b>			<b>279.575</b>	<b>269.482</b>	<b>270.327</b>
Schuldratio (9)	%			51,96%	49,90%	50,81%
Net Actief / aandeel	€			18,54	20,75	21,68
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€			21,12	22,75	22,91
Beurskoers (10)	€			26,02	24,52	25,30
Premie / (discount)	%			<b>23,22%</b>	<b>7,76%</b>	<b>10,43%</b>

- (1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS / IFRS regels.
- (2) De investeringswaarde is de waarde van de portefeuille zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperts en waarvan de transactiekosten niet zijn afgetrokken.
- (3) De ratio is berekend in functie van de leegstaande oppervlaktes.
- (4) Operationeel resultaat voor het resultaat van de portefeuille.
- (5) Operationeel resultaat voor het resultaat van de portefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.
- (6) Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (codes XVI, XVII, XVIII, en XIX van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indexingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).
- (7) Codes XVI, XVII, XVIII en XIX van de resultatenrekening.
- (8) Codes XXIII van de resultatenrekening.
- (9) Volgens Art. 55 van het KB van 7 december 2010.
- (10) Op het einde van de periode.

## 1.2 Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste halfjaar van 2012 in België en Frankrijk

### 1.2.1 Netto courant resultaat<sup>1</sup> bedraagt EUR 5,51 miljoen (EUR 0,98 per aandeel), een groei van 13,4% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Montea is op koers om een netto courant resultaat per aandeel van EUR 2,00 te behalen, een stijging van 10,0% t.o.v. vorig jaar

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 5,51 miljoen (EUR 0,98 per aandeel) tijdens het eerste semester van 2012, een groei van 13,4% ten opzichte van EUR 4,86 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 0,86 per aandeel).

Deze groei met EUR 0,65 miljoen is grotendeels te wijten aan onderstaande redenen:

- de stijging van het vastgoedresultaat met EUR 0,91 miljoen, grotendeels bepaald door:
  - de stijging van het netto huurresultaat met EUR 0,19 miljoen;
  - de stijging van het resultaat uit zonne-energie met EUR 0,39 miljoen; (de 4 zonnepaneelprojecten werden immers opgeleverd op het einde van het 2<sup>de</sup> kwartaal in 2011);
  - de éénmalige opbrengst van EUR 0,24 miljoen inzake een verzekeringszaak die in rekening gebracht werd in het eerste kwartaal van 2012;
- de stijging van de algemene kosten van de vennootschap en andere operationele kosten en opbrengsten met EUR 0,33 miljoen, grotendeels bepaald door:
  - de verhoging van de personeelskosten door de versterking van het operationele team;
  - de éénmalige opbrengst inzake BTW vorig jaar ten belope van EUR 0,12 miljoen;
- een daling van de courante financiële kost met EUR 0,10 miljoen door de verdere herstructurering van de financiële indekkingsinstrumenten, niettegenstaande de grotere leningslast.

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van EUR 0,98 per aandeel, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten (zie 1.2.3) en tevens rekening houdend met het verlies aan huurinkomsten op de site van Nijvel en Vorst, is Montea op koers om een netto courant resultaat per aandeel van EUR 2,00 te behalen, een stijging van 10,0%<sup>2</sup> t.o.v. vorig jaar.

### 1.2.2 Huuractiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2012

#### ➤ 06 februari 2012 - Nieuwe huurder en bezettingsgraad van 100% voor de site Milmort (Luik)<sup>3</sup>

Montea en Galler Chocolatiers NV hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor de huur van 5.219 m<sup>2</sup> opslagruimte en 959 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Deze site is met deze transactie volledig verhuurd. Het gebouw in Herstal-Milmort maakt, met een totale oppervlakte van 28.340 m<sup>2</sup>, 10% uit van de totale portefeuille van Montea in België.

#### ➤ 01 mei 2012 - Nieuwe huurder voor de site Erembodegem (Aalst)

Montea en Cegelec Fire Solutions hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar) voor de huur van 400 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

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

<sup>2</sup> Dit percentage werd berekend t.o.v. het netto courant resultaat per aandeel van vorig jaar; exclusief de provisie die toen werd aangelegd voor het lopend rechtsgeding ten belope van EUR 1,2 miljoen (zie ook punt 1.7).

<sup>3</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 06/02/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

Cegelec Fire Solutions is gespecialiseerd in de installatie en het onderhoud van sprinklersystemen, maakt deel uit van de Groep VINCI Energies, één van de 4 divisies van VINCI en is een belangrijke speler op de Europese markt. VINCI Energies België biedt zijn klanten sterke oplossingen in de volgende markten: gebouwen, infrastructuur, industrie, service sector en telecommunicatie.

➤ **14 juni 2012 – Nieuwe huurder en bezettingsgraad van 100% voor de site Savigny-le-Temple (Frankrijk)**

Montea en Toys R US, een groothandel en distributeur van speelgoedartikelen, hebben een nieuwe korte termijn huurovereenkomst afgesloten voor 6 maanden (t.e.m. 31/12/2012) voor de huur van de resterende oppervlakte van 7.559 m<sup>2</sup> op de site van Savigny-le-Temple. Dit laat Montea toe om verdere leegstandskosten in 2012 te vermijden.

➤ **Bezettingsgraad van >95% – Gemiddelde looptijd van de contracten tot 5,1 jaar (tot de eerstvolgende breakdatum)**

Op 30/06/2012 bedraagt de bezettingsgraad 95,52%.

Door de nieuwe korte termijn huurovereenkomst op de site van Savigny-le-Temple in Frankrijk (Toys R Us) is er geen leegstand meer in Frankrijk. In België is er een totale leegstand van 19.821 m<sup>2</sup> op 2 sites waarvan 14.034 m<sup>2</sup> op de site van Nijvel en 5.588 m<sup>2</sup> op de site van Mechelen.

Met uitzondering van een mogelijke breakdatum in november 2012 met Norbert Dentressangle (site Mareennes, Frankrijk) voor 5.114 m<sup>2</sup>, zijn er geen huurcontracten meer met een break- of einddatum in 2012. Montea is momenteel in onderhandeling voor de verlenging van het contract op de site van Mareennes (Frankrijk).

Door het afsluiten en verlengen van bovenstaande nieuwe huurovereenkomsten en de inkomsten van zonnepanelen voor een periode van 20 jaar, bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten 5,1 jaar tot hun eerste break.

### 1.2.3 Investeringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2012

➤ **20 juni 2012 - Principe-akkoord met MG REAL Estate (De Paepe Group) voor de verwerving van een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport<sup>4</sup>**

DHL Global Forwarding Belgium zal vanaf januari 2013 haar luchtvrachtactiviteiten op Brussels Airport bundelen onder één dak in een nieuwe ontwikkeling door De Paepe Group op Brucargo. De ontwikkeling omvat 23.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 5.300 m<sup>2</sup> kantoren en sociale ruimtes. DHL Global Forwarding zal het gebouw inhuren voor een periode van 15 jaar, met een opzegmogelijkheid na 10 jaar. Het nieuwe distributiecentrum zal naar verwachting tegen het eerste kwartaal van 2013 operationeel zijn.



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

<sup>4</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

De Paepe Group verwierf voor deze ontwikkeling een opstalrecht voor een periode van 50 jaar van The Brussels Airport Company, onder marktconforme voorwaarden verlengbaar met een periode van nogmaals 50 jaar. Montea zal het project verwerven op basis van een aanvangsrendement van 7,50%, hetzij een investeringswaarde van EUR 26,2 miljoen.

- **20 juni 2012 - Samenwerking met Office Depot in Europa voor de verwerving van een site in Puurs (België) en lopende besprekingen betreffende een voorgestelde “sale & lease back” operatie voor een site in de regio Marseille (Frankrijk)<sup>5</sup>**

#### **Puurs – Site Schoonmansveld**

Montea bereikte met Office Depot in België een principe-akkoord met betrekking tot de toekomstige aankoop van hun logistieke centrum in Puurs. Montea zal het pand op de markt te huur aanbieden en, onder voorwaarde van verhuring, ten laatste op 20 juni 2013 aankopen. Indien de opslagruimte op die datum niet verhuurd is, garandeert Office Depot aan Montea de huurinkomsten voor een bijkomende periode van 9 maanden (tot 20/03/2014). Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m<sup>2</sup> en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m<sup>2</sup> en een kantoorruimte van 1.600 m<sup>2</sup>. Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen.



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

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

Montea bevestigt haar besprekingen met Office Depot in Frankrijk in het kader van een voorgestelde “sale & lease back” operatie voor een logistiek platform in de regio Marseille. Het logistieke platform bestaande uit 18.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 1.300 m<sup>2</sup> kantoren is gelegen te Saint-Martin-de-Crau, op één van de



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

belangrijkste logistieke knooppunten in Frankrijk. Montea zou in dit vastgoed investeren op basis van een 9-jarig vast contract aan een aanvangsrendement van 8,00%, hetzij een investeringswaarde van EUR 9,9 miljoen.

<sup>5</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).



➤ **20 juni 2012 - Aankoop van een logistiek platform in regio Arras (Frankrijk) van CBRE Global Investors<sup>6</sup>**

Montea koopt van CBRE Global Investors een logistiek platform in regio Arras. Het gebouw is verhuurd aan de firma Verdis, specialist in de distributie van tuinartikelen. De huurovereenkomst heeft een minimale restlooptijd van 7 jaar. Het gebouw bestaat uit 12.600 m<sup>2</sup> opslagruimte, 750 m<sup>2</sup> kantoorruimte en ongeveer 2.600 m<sup>2</sup> buitenopslagruimte. De site is gelegen tussen Arras, Lens en Hénin-Beaumont en biedt vlotte toegang tot de autowegen A1, A26 en A2. Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,00%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,5 miljoen.



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

➤ **Schuldgraad van 51,96% – Uitbreiding van de portefeuille met ongeveer EUR 20 miljoen tot schuldgraad van 55%**

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 51,96% op 30/06/2012. De stijging van de schuldgraad heeft grotendeels te maken met de stijging van de opgenomen kredietlijnen ter financiering van het project te Saint-Laurent-Blangy en de dividend-uitbetaling in het tweede trimester van 2012.

Op basis van de schuldgraad van 51,96% bedraagt de huidige investeringscapaciteit ongeveer EUR 20 miljoen om de portefeuille met externe financiering verder uit te breiden tot een schuldgraad van 55%.

**1.2.4 Verderzetting van de desinvesteringsactiviteit tijdens het eerste halfjaar van 2012**

➤ **06 februari 2012 - Verkoop van semi-industrieel gebouw te Aartselaar<sup>7</sup>**

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 7.015 m<sup>2</sup> in Aartselaar. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van EUR 2,67 miljoen.

➤ **20 juni 2012 - Verkoop van een niet-strategisch gebouw te Vilvoorde<sup>8</sup>**

In juni is Montea overgegaan tot de verkoop van een gemengde site bestaande uit 3.000 m<sup>2</sup> kantoren en 1.000 m<sup>2</sup> opslagruimte in Vilvoorde. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van EUR 2,45 miljoen, in lijn met de reële waarde van de site per 31/03/2012. Deze verkoop past in de desinvesteringsspolitiek van Montea waarbij kleinere niet-strategische panden verkocht worden zodat de focus kan gelegd worden op de aankoop van grotere logistieke platformen.

<sup>6</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>7</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 06/02/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>8</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 06/02/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

### 1.2.5 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar van 2012


➤ **15 mei 2012 – Benoeming van 2 nieuwe bestuurders en herbenoeming van 4 bestuurders als vertegenwoordigers van belangrijke aandeelhouders**

Op de algemene vergadering van 15 mei 2012, werden 2 nieuwe bestuurders benoemd voor een looptijd van 3 jaar en werden 4 bestuurders herbenoemd (tot de algemene vergadering van 2015)<sup>9</sup>.

- De heer Jean-Marc Mayeur, Chief Investment Officer, vertegenwoordigt de aandeelhouder Federale Verzekering (10,30%);
- De heer Dirk Vanderschrick, Head of Treasury & Financial Markets, vertegenwoordigt de aandeelhouder Belfius Insurance Belgium NV (10,01%).
- BVBA DDP Management met als vaste vertegenwoordiger de heer Dirk De Pauw en BVBA PSN Management, met als vaste vertegenwoordiger de heer Peter Snoeck, vertegenwoordigen de aandeelhouder Familie De Pauw (25,32%);
- BVBA André Bosmans Management met als vaste vertegenwoordiger de heer André Bosmans en BVBA Stratefin Management, met als vaste vertegenwoordiger de heer Christian Terlinden, vertegenwoordigen de aandeelhouder Banimmo (14,80%);

### 1.3 Waarde en samenstelling van de vastgoedbeleggingen op 30/06/2012

➤ **Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt EUR 258,2 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 250,3 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,9 miljoen)**

	Totaal 30/06/2012	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2011	Totaal 30/06/2011
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>					
Aantal sites	31	17	14	31	32
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	424.909	240.145	184.764	416.283	431.872
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	44.147	30.255	13.892	44.630	45.213
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	469.056	270.400	198.656	460.913	477.085
Ontwikkelpotentieel (m <sup>2</sup> )	90.500	54.500	36.000	90.500	90.500
Reële waarde (EUR)	250.284.000	140.959.000	109.325.000	246.987.000	248.537.000
Investeringswaarde (EUR)	260.318.647	145.202.609	115.116.038	256.623.000	257.950.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	19.737.070	10.229.549	9.507.521	20.167.157	20.101.312
Bruto rendement (%)	7,89%	7,26%	8,70%	8,17%	8,09%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,21%	7,84%	8,70%	8,50%	8,50%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	19.821	19.821	0	15.985	21.911
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	817.608	817.608	0	830.075	1.017.270
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> )	95,52%	91,86%	100,00%	96,45%	95,41%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,02%	92,60%	100,00%	96,05%	95,18%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)</b>					
Reële waarde (EUR)	7.866.673	7.866.673	0	7.902.183	7.831.937

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

<sup>9</sup> Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door het FSMA.




- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen-gebouwen tot EUR 250,3 miljoen, een lichte stijging van EUR 3,3 miljoen (1,3%) t.o.v. 31/12/2011, voornamelijk door:**
  - de aankoop van een logistiek platform in Saint-Laurent-Blangy (Arras) ten belope van EUR 7,6 miljoen;
  - de verkoop van de site van Aartselaar in het eerste trimester van 2012 (EUR 2,5 miljoen);
  - de negatieve variatie in de reële waarde van het vastgoed met EUR 1,8 miljoen, voornamelijk bepaald door het in rekening nemen van leegstand door een beperkt aantal nakende breakdata.
  
- ✓ De totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 469.056 m<sup>2</sup>, verspreid over 17 sites in België en 14 sites in Frankrijk. De stijging (469.056 m<sup>2</sup> t.o.v. 460.913 m<sup>2</sup> per 31 december 2011) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van een logistieke platform van 16.085 m<sup>2</sup> in Saint-Laurent-Blangy (Arras) voor een investeringswaarde van EUR 7,6 miljoen en de verkoop van de site te Aartselaar (7.045 m<sup>2</sup>) voor een bedrag van EUR 2,5 miljoen.
  
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 90.500 m<sup>2</sup> aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.
  
- ✓ Daarenboven is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen bij constante samenstelling** (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen zoals hierboven omschreven), op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens het eerste semester van 2012 met EUR 1,8 miljoen gedaald. Deze daling is grotendeels het gevolg van het in rekening nemen van de actuele leegstand op de sites van Vorst en Nijvel.
  
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,21% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,50% op 31/12/2011.
  
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 19,34 miljoen, een daling van 2,1% ten opzichte van 31/12/2011, voornamelijk toe te schrijven aan de leegstand op de site van Nijvel en Vorst en de verkoop van de site te Aartselaar. Dit werd evenwel niet volledig gecompenseerd door de gecontracteerde huurinkomsten van de nieuwe site in St-Laurent-Blangy (Arras).
  
- ✓ De **bezettingsgraad**<sup>10</sup> bedraagt 95,52%. Zo is Montea goed op weg om haar doelstelling van >95% bezettingsgraad op het einde van het jaar te behouden. De grootste leegstand bevindt zich op de site van Nijvel (14.034 m<sup>2</sup>) en Mechelen (5.588 m<sup>2</sup>).
  
- **Stijging van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen-zonnepanelen door de installatie van zonnepanelen op 5 sites in België voor een totale investeringswaarde van EUR 6,4 miljoen**
  - ✓ Montea kiest voor zonne-energie met de installatie van zonnepanelen op 5 sites in Vlaanderen (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals en Grimbergen) voor een totale investeringswaarde van EUR 6,4 miljoen. Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele geschatte jaarlijkse netto-inkomst van ongeveer EUR 0,7 miljoen en komt vooral uit de opbrengst van de groene stroomcertificaten met een vaste looptijd van 20 jaar.
  
  - ✓ Montea kiest eveneens voor zonne-energie met de financiering in zonnepanelen op 1 site in Wallonië (Coca-Cola Heppignies).



<sup>10</sup> De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m<sup>2</sup> ten opzichte van de totale m<sup>2</sup>.

**1.4 Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste halfjaar afgesloten op 30/06/2012**

**1.4.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor de periode van 01/01/2012 tot en met 30/06/2012**

 <b>VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR)</b> <b>Analytisch</b>	<b>30/06/2012</b> 6 maanden	<b>31/12/2011</b> 12 maanden	<b>30/06/2011</b> 6 maanden
<b>COURANT RESULTAAT</b>			
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	9.510	19.275	9.323
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	9.916	19.069	9.008
<b>% t.o.v netto huurresultaat</b>	104,3%	98,9%	96,6%
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	-522	-992	-499
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	9.394	18.078	8.509
Algemene kosten van de vennootschap	-1.409	-2.620	-1.198
Andere operationele opbrengsten en kosten	26	-952	149
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>8.011</b>	<b>14.506</b>	<b>7.461</b>
<b>% t.o.v netto huurresultaat</b>	<b>84,2%</b>	<b>75,3%</b>	<b>80,0%</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-2.480</b>	<b>-5.424</b>	<b>-2.584</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (*)</b>	<b>5.531</b>	<b>9.082</b>	<b>4.876</b>
Belastingen	-24	-38	-19
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>5.506</b>	<b>9.044</b>	<b>4.857</b>
<i>per aandeel</i>	<i>0,98</i>	<i>1,61</i>	<i>0,86</i>
<b>NIET COURANT RESULTAAT</b>			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	79	0	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.350	-4.420	-1.784
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>-4.271</b>	<b>-4.420</b>	<b>-1.784</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.197	-4.918	1.786
<b>RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-3.197</b>	<b>-4.918</b>	<b>1.786</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-1.962</b>	<b>-293</b>	<b>4.860</b>
<i>per aandeel</i>	<i>-0,35</i>	<i>-0,05</i>	<i>0,86</i>

(\*) Niet rekening houdend met de variaties van de financiële indekkingsinstrumenten (IAS 39) en portefeuilleresultaat (IAS 40)

**1.4.2 Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening per 30/06/2012**

- **Het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 8,01 miljoen, een stijging van 7,4%. De operationele marge bedraagt 84,2%.**

Het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 8.010.719, een stijging van EUR 550K of 7,4% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging is voornamelijk het gevolg van:

- een stijging van het netto huurresultaat met EUR 187K; deze stijging van het netto huurresultaat is het resultaat van:
  - de stijging van de huurinkomsten met EUR 135K; deze stijging van de netto huurinkomsten is voornamelijk het resultaat van:
    - ✓ de inkomsten uit nieuw aangekochte sites in 2011 en 2012 voor een bedrag van EUR 703K (Coca-Cola, Marennés en St-Laurent-Blangy);
    - ✓ het verlies aan inkomsten op verkochte sites voor een bedrag van EUR 279K (site te Moorsel en Aartselaar);
    - ✓ het verlies aan inkomsten door het verstrijken van de einddatum van de contracten ten belope van EUR 538K (voornamelijk DHL op de site in Nijvel en Norbert Dentressangle op de site in Vorst);
    - ✓ de verhoging van de inkomsten door indexering ten belope van EUR 245K;
  - de terugname van provisies voor dubieuze debiteuren ten belope van EUR 50K door incassering van deze debiteuren;
- een stijging van EUR 759K aan “andere met verhuur verbonden kosten en uitgaven”; deze stijging van EUR 759K is voornamelijk te verklaren door:
  - een éénmalige opbrengst i.v.m. een verzekeringszaak die in rekening gebracht werd in het eerste kwartaal ten belope van EUR 0,24 miljoen;
  - de verhoogde opbrengsten inzake zonne-energie ten belope van EUR 0,39 miljoen. De oplevering van de zonnepaneelprojecten op 4 sites werd gefinaliseerd op het einde van het 2de kwartaal in 2011;
- een stijging van de vastgoedkosten en het niet doorgerekend deel aan huurlasten voor een totaal bedrag van EUR 61K;
- een stijging van de algemene kosten van de vennootschap met EUR 210K; deze stijging is voornamelijk het gevolg van de personeelskosten ter versterking van het operationeel team;
- een daling van de andere operationele opbrengsten met EUR 123K;
  - deze daling is voornamelijk het gevolg van een éénmalige opbrengst inzake BTW vorig jaar.

Zodoende bedraagt **de operationele marge**<sup>11</sup> 84,2% voor het eerste halfjaar van 2012. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de éénmalige opbrengsten tijdens het eerste halfjaar, dan bedraagt de operationele marge 81%.

Montea stelt alles in het werk om de operationele marge te laten stijgen tot 85% en dit aan de hand van de verdere groei die Montea zal realiseren in 2012 en 2013, zonder significante verhoging van de kostenbasis.

➤ **De variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -4,35 miljoen**

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR -4,35 miljoen op 30/06/2012. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- belangrijke investeringen ter waarde van EUR 2,42 miljoen die Montea uitvoerde op haar sites, grotendeels te Erembodegem en Milmort die leidden tot de verlenging van de huurovereenkomst met Movianto (Erembodegem) en de lange termijn verhuring aan Galler (Milmort);
- een daling van de waarde van de Belgische vastgoedportefeuille ter waarde van EUR -1,32 miljoen; grotendeels als gevolg van een beperkt aantal nakende breakdata. Bij verlenging of wederverhuring zal deze provisie voor leegstaand grotendeels teruggenomen kunnen worden;

<sup>11</sup> Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

- een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR -0,61 miljoen als gevolg van de yield-aanpassing op een 3-tal sites.

De niet-gerealiseerde meerwaarden bij de waardering van de zonnepanelen worden in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden eveneens in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt.

- **Het financieel resultaat bedraagt EUR 2,48 miljoen<sup>12</sup>, een daling van EUR 0,10 miljoen (4,0%) t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, niettegenstaande de verhoogde schuldenlast door de gedane investeringen in de periode 30/06/2011 t.e.m. 30/06/2012**

Het netto negatief financieel resultaat bedraagt EUR 2,48 miljoen, een verlaging van 4,0% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, niettegenstaande de schuldenlast steeg met 9,5% (van EUR 128,39 miljoen naar EUR 140,56 miljoen per 30/06/2012) als gevolg van de gedane investeringen. Dit resultaat is het gevolg van:

- de eerder gedane herstructurering van de hedgings die nu haar vruchten begint af te werpen;
- het aflopen van bepaalde hedginginstrumenten waardoor Montea meer kon genieten van de lage variabele interestvoet;
- het verder herstructureren van bepaalde duurdere hedginginstrumenten in het 2<sup>de</sup> kwartaal van 2012 die een éénmalige opbrengst hadden van EUR 318K.

↳ Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek. Op 30/06/2012 dekken de contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 81,8% van de bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige kredietlijnen (EUR 132,5 miljoen).

Rekening houdend met de actuele kredietlijnen, hedginginstrumenten, variabele interestvoeten en de bancaire marges, bedraagt de financiële kost voor de totale bankschuld 4,0%.

- **Het netto resultaat bedraagt EUR -1,96 miljoen, grotendeels bepaald door het vastgoedresultaat (EUR -4,27 miljoen) en de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR -3,20 miljoen)**

Het **netto resultaat** op 30/06/2012 bedraagt EUR -1,96 miljoen (EUR -0,35 per aandeel) ten opzichte van EUR 4,86 miljoen voor dezelfde periode in 2011. Het resultaat werd sterk beïnvloed door het negatieve vastgoedresultaat (EUR -4,27 miljoen) en de negatieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR -3,20 miljoen) als gevolg van de verder dalende lange termijn interestvoeten.

Het is duidelijk dat zowel het vastgoedresultaat, als de negatieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, geen kaselementen zijn en geenszins impact hebben op het netto courant resultaat.

<sup>12</sup> Het financieel resultaat van EUR -2,48 miljoen is exclusief de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van EUR -3,20 miljoen (zie verder in de verkorte vorm van de resultatenrekening).


- **Netto courant resultaat van EUR 0,98 per aandeel – Op koers om een netto courant resultaat te behalen van EUR 2,00 per aandeel voor het ganse jaar 2012**

Het **netto courant resultaat** op 30/06/2012 bedraagt EUR 5,51 miljoen, wat een verhoging is van 13,4% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Op basis van het resultaat van het eerste semester, bedraagt het netto courant resultaat EUR 0,98 per aandeel.

Op basis van het resultaat van het eerste semester van EUR 0,98 per aandeel, de komende netto inkomsten van de aangekochte projecten en het verlies aan huurinkomsten op de site van Nijvel en Vorst, is Montea op koers om haar vooropgestelde netto courant resultaat per aandeel te behalen van EUR 2,00, een stijging van 10,0%<sup>13</sup> t.o.v. vorig jaar.

#### 1.4.3 Verkorte geconsolideerde balans op 30/06/2012

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	30/06/2012 Conso	31/12/2011 Conso	30/06/2011 Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	257.002.872	253.630.935	258.967.607
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	22.571.644	15.850.598	11.359.802
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>279.574.516</b>	<b>269.481.533</b>	<b>270.327.409</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	104.581.938	117.000.632	122.258.522
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	104.477.638	116.896.333	122.164.305
Minderheidsbelangen	104.300	104.299	94.217
<b>VERPLICHTINGEN</b>	174.992.578	152.480.901	148.068.887
Langlopende verplichtingen	138.675.906	116.055.455	77.769.699
Kortlopende verplichtingen	36.316.671	36.425.446	70.299.188
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>279.574.516</b>	<b>269.481.533</b>	<b>270.327.409</b>

#### 1.4.4 Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/06/2012

- Op 30/06/2012 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 279,57 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (89,8% van het totaal) en de zonnepanelen (2,8% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (7,4% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 104,58 miljoen en een totale schuld van EUR 174,99 miljoen. Hierbij is het belangrijk te noteren dat alle bankschulden op lange termijn zijn.

Deze totale schuld bestaat uit:

- een totaal bedrag van EUR 132,50 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen. De herfinanciering van de vervallen kredietlijnen in het jaar 2012 (EUR 25 miljoen) werd reeds gefinaliseerd. Daarenboven werden reeds nieuwe financieringen afgesloten voor een bedrag van EUR 35 miljoen voor de financiering van komende projecten. Zodoende heeft Montea een totaal aan EUR 160 miljoen aan afgesloten kredietlijnen waarvan EUR 132,50 miljoen reeds is opgenomen;

<sup>13</sup> Dit percentage werd berekend t.o.v. het netto courant resultaat per aandeel van vorig jaar; exclusief de provisie die toen werd aangelegd voor het lopend rechtsgeding ten belope van EUR 1,2 miljoen (zie ook punt 1.7).

- een totale leasingschuld van EUR 7,78 miljoen voor de verdere financiering van de sites te Milmort, Roissy en Orléans;
  - de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 14,50 miljoen;
  - andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van EUR 20,16 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten een bedrag van onterecht gestorte gelden door een financiële instelling die kort na 30/06/2012 werden teruggestort. Deze gelden werden gecatalogeerd onder de “overlopende rekeningen” zodat zij geen onderdeel vormen van de schulden bij de berekening van de schuldratio.
- De **schuldratio**<sup>14</sup> van Montea bedraagt 51,96%. De stijging van de schuldratio ten opzichte van 31/12/2011 (49,90%) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van de site in Arras en de uitbetaling van het dividend in juni 2012.

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

- **Art. 54 van het KB van 7 december 2010**

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

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

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

- **Evolutie van de schuldratio bij Montea**

Per 30/06/2012 bedraagt de geconsolideerde schuldratio 51,96%. Historisch gezien is de schuldratio sinds eind 2008 gestegen boven de 50% tot het hoogste percentage van 57,62% medio 2010. Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging waarbij de schuldratio daalde onder de 50%.

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

- **Toekomstig investeringspotentieel**

Op basis van deze huidige schuldratio zou het investeringspotentieel ongeveer EUR 104 miljoen<sup>15</sup> bedragen (een stijging van 42%) zonder daarbij de maximale schuldratio van 65% te overschrijden.

<sup>14</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

<sup>15</sup> Deze berekening houdt noch rekening met het netto courant resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen van het passief.



Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Zodoende zou, op basis van dezelfde berekening, het investeringspotentieel EUR 56 miljoen bedragen.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldgraad. Op basis van het huidige eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan EUR 56 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van bijna 23%.

Op basis van de huidige staat en de waardebepaling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 51,96% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

- **Besluit**


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

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

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

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

- De **netto activa waarde** per 30/06/2012 bedraagt EUR 18,54 per aandeel. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 21,12 per aandeel.

 <b>NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>30/06/2011</b>
<b>Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)</b>	104.478	<b>116.896</b>	<b>122.164</b>
<b>Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	5.634.126	5.634.126	5.634.126
<b>Netto activa per aandeel (reële waarde) (*)</b>	18,54	<b>20,75</b>	<b>21,68</b>
<b>Netto activa per aandeel (reële waarde, excl. IAS 39) (*)</b>	21,12	<b>22,75</b>	<b>22,91</b>


Op grond van de slotkoers op 30/06/2012 (EUR 26,02) noteerde het aandeel Montea 23,2% boven de waarde van het netto-actief per aandeel (excl. IAS39).

#### 1.4.5 Waarderingsregels

- In de loop van het eerste semester van 2012 zijn de waarderingsregels van de vastgoedbevak niet gewijzigd.
- Per 30/06/2012 werden de zonnepanelen gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindering-verliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

#### 1.5 Beursperformantie van het aandeel Montea

 <b>BEURSPERFORMANTIE</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>30/06/2011</b>
<b>Beurskoers (€)</b>			
Bij afsluiting	26,02	24,52	25,30
Hoogste	28,39	26,00	26,00
Laagste	23,91	22,65	23,46
Gemiddelde	25,10	24,60	24,98
<b>Netto Activa / Aandeel (€)</b>			
Incl. IAS 39 (*)	18,54	20,75	21,68
Excl. IAS 39 (*)	21,12	22,75	22,50
<b>Premie / (Discount) (%)</b>	23,2%	7,8%	12,4%
<b>Dividendrendement (%)</b>		7,5%	
<b>Dividend (€)</b>			
Bruto		1,84	
Netto		1,45	
<b>Volume (aantal effecten)</b>			
Gemiddeld dagvolume	964	1.378	1.762
Periodevolume	121.421	354.053	223.795
<b>Aantal aandelen</b>	5.634.126	5.634.126	5.634.126
<b>Beurskapitalisatie ('000 euros)</b>			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	146.600	138.149	142.543
<b>Free Float</b>	35,2%	35,2%	35,2%
<b>Ratio's (%)</b>			
"Velocity"	2,2%	6,3%	4,0%
Free Float "Velocity"	6,1%	17,9%	11,3%

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

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

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

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

#### 1.6 Gebeurtenissen na 30/06/2012

Er zijn geen gebeurtenissen na 30/06/2012.

### **1.7 Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding – Overeenkomst ter inbreng van bepaalde gebouwen naar aanleiding van de beursgang**

In 2006 heeft de vennootschap bepaalde overeenkomsten gesloten die in voorkomend geval de inbreng van bepaalde gebouwen, door middel van een fusie of een andere operatie, moesten mogelijk maken. Deze overeenkomsten waren onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, voornamelijk met betrekking tot de naleving van stedenbouwkundige voorschriften, waaraan contractueel diende voldaan te worden voor 31 maart 2007. Montea heeft eerder al melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea in 2008 gedagvaard heeft, omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen. Montea had deze inbreng geweigerd omdat zij meende, op grond van objectieve elementen, dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,4 miljoen. Montea is van oordeel dat deze claim ongegrond is. Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld. Bij arrest van 21 februari 2012, dat Montea op 29 februari 2012 ontvangen heeft, heeft het hof van beroep te Brussel de wederpartij deels in het gelijk gesteld en haar een schadevergoeding toegekend van EUR 961K in hoofdsom.

Op basis van dit arrest heeft Montea op 31/12/2011 een totale som van EUR 1,2 (EUR 1,0 miljoen in hoofdsom en EUR 0,2 miljoen aan interestlasten en diverse gerechtskosten) geprovisioneerd. Deze werden in het eerste kwartaal van 2012 betaald.

De Raad van Bestuur van Montea heeft in het 2<sup>de</sup> kwartaal beslist dat hij een voorziening in cassatie zal indienen. Deze voorziening in cassatie werd ondertussen ingediend.

### **1.8 Transacties met verbonden partijen**

In het eerste semester van 2012 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

### **1.9 Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten**

#### **1.9.1 Voornaamste risico's en onzekerheden**

Het management, alsook de raad van bestuur van Montea volgen de risico's, waarmee Montea wordt geconfronteerd, constant op. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat, indien nodig, wordt aangepast<sup>16</sup>. Dit verslag bevat een niet-exhaustieve lijst van risico's. Er kunnen dus andere op heden onbekende en/of onwaarschijnlijke risico's bestaan die eventueel een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit en de financiële situatie van Montea.

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

#### **➤ Risico qua verhuringen**

Gezien de aard van de gebouwen, die voornamelijk verhuurd zijn aan internationale en nationale bedrijven, is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar van 2012 fundamenteel kunnen beïnvloeden.

<sup>16</sup> Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het jaarverslag. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

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

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

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

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

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

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

➤ **Solvabiliteitsrisico van de huurders**

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

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

➤ **Liquiditeits- en financieringsrisico**

Een diversificatie van de financieringsbronnen, stabiele bankrelaties en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldaten van de kredieten bevorderen gepaste financiële condities. Montea is eveneens beperkt in het aangaan van externe financieringsbronnen door de maximum schuldgraad die de regelgeving op vastgoedbevak toestaat en de loan-to-value convenanten die ze aangegaan is met haar banken in de kredietdocumentatie. Op 30 juni 2012 bedraagt de schuldgraad 51,96%, berekend volgens het vastgoedbevakregime en ligt deze ruim onder de vastgelegde maximumratio van 65%.

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

➤ **Renterisico**

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

Momenteel heeft Montea een lopende rentelast van ongeveer EUR 5,3 miljoen t.o.v. haar financiële instellingen.

Op basis van de bestaande indekkingsinstrumenten en een constant niveau van schuld zou een stijging of daling van de interestvoeten met 1% een wijziging van de financieringskost van EUR 375K (7,1% van de totale financieringskost) voor het ganse jaar met zich meebrengen.

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

### 1.9.2 Vooruitzichten

#### ➤ Economische conjunctuur

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

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

#### ➤ Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Bezettingsgraad

Op 30 juni 2012 bedraagt de bezettingsgraad 95,52%. Zo is Montea goed op weg om op het einde van het jaar haar doelstelling van >95% bezettingsgraad te behalen. De grootste leegstand bevindt zich op de site van Nijvel (14.034 m<sup>2</sup>) en Mechelen (5.588 m<sup>2</sup>).

- (Her)financiering

Tijdens het eerste kwartaal van 2012 werden reeds de vervallen bankschuld van EUR 25 miljoen, alsook additionele kredietlijnen ten belope van EUR 35 miljoen geherfinancierd. Momenteel is Montea bezig om nog additionele kredietlijnen te bekijken.

Bij deze (her)financiering is de belangrijkste focus:

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

- Netto courant resultaat

Op basis van het resultaat van het eerste semester ten belope van EUR 0,98 per aandeel, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en het verlies aan huurinkomsten op de site van Nijvel en Vorst, is Montea op koers om haar vooropgestelde netto courant resultaat per aandeel van EUR 2,00 te behalen, een stijging van 10,0%<sup>17</sup> t.o.v. vorig jaar.

<sup>17</sup> Dit percentage werd berekend t.o.v. het netto courant resultaat per aandeel van vorig jaar; exclusief de provisie die toen werd aangelegd voor het lopend rechtsgeding ten belope van EUR 1,2 miljoen (zie ook punt 1.7).

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

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

## 2. Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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

## 4. Financiële kalender

08/11/2012: Kwartaalresultaten per 30 september 2012

### OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/06/2012 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 469.056 m<sup>2</sup>, verspreid over 31 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

### PERSCONTACT


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

### VOOR MEER INFORMATIE


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




Bijlage 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 30/06/2012

 <b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)</b>	<b>30/06/2012</b> 6 maanden	<b>31/12/2011</b> 12 maanden	<b>30/06/2011</b> 6 maanden
Huurinkomsten	9.483.284	19.371.907	9.347.345
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
Met verhuur verbonden kosten	26.379	-96.819	-24.185
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>9.509.663</b>	<b>19.275.088</b>	<b>9.323.160</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.497.365	3.255.710	993.667
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.926.359	-4.068.616	-1.385.537
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	835.507	607.207	76.595
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.916.176</b>	<b>19.069.389</b>	<b>9.007.885</b>
Technische kosten	-22.234	-53.191	-44.573
Commerciële kosten	-45.769	-135.046	-46.273
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-85.228	0	0
Beheerskosten vastgoed	-300.733	-701.641	-354.336
Andere vastgoedkosten	-68.404	-101.862	-53.350
<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-522.369</b>	<b>-991.741</b>	<b>-498.532</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.393.807</b>	<b>18.077.649</b>	<b>8.509.353</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1.408.978	-2.619.649	-1.197.709
Andere operationele opbrengsten en kosten	25.890	-952.036	149.068
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>8.010.719</b>	<b>14.505.964</b>	<b>7.460.712</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	79.270	-120	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.350.311	-4.419.896	-1.783.758
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3.739.678</b>	<b>10.085.948</b>	<b>5.676.954</b>
Financiële opbrengsten	115.031	83.568	79.065
Netto interestkosten	-2.557.244	-5.477.545	-2.651.738
Andere financiële kosten	-37.974	-29.525	-11.695
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.196.779	-4.917.544	1.786.079
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-5.676.966</b>	<b>-10.341.047</b>	<b>-798.290</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-1.937.288</b>	<b>-255.098</b>	<b>4.878.664</b>
Vennootschapsbelasting	-24.313	-38.150	-18.996
Exit taks	0	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-24.313</b>	<b>-38.150</b>	<b>-18.996</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-1.961.601</b>	<b>-293.249</b>	<b>4.859.668</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>5.506.219</b>	<b>9.044.311</b>	<b>4.857.348</b>
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126	5.634.126
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>-0,35</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,86</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>0,98</b>	<b>1,61</b>	<b>0,86</b>


Bijlage 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 30/06/2012

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
	Conso	Conso	Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>257.002.872</b>	<b>253.630.935</b>	<b>258.967.607</b>
Goodwill	0	0	0
Immateriële vaste activa	39.799	52.345	67.745
Vastgoedbeleggingen	248.723.098	245.131.030	249.240.962
Andere materiële vaste activa	8.003.611	8.086.620	8.050.447
Financiële vaste activa	0	0	1.159.138
Vorderingen financiële leasing	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	236.364	360.939	449.314
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>22.571.644</b>	<b>15.850.598</b>	<b>11.359.802</b>
Activa bestemd voor verkoop	2.227.000	2.541.000	0
Financiële vlottende activa	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0
Handelsvorderingen	6.187.092	6.268.571	6.162.031
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.136.262	988.736	1.607.074
Kas en kasequivalenten	11.332.810	4.948.465	2.552.458
Overlopende rekeningen	1.688.479	1.103.826	1.038.239
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>279.574.516</b>	<b>269.481.533</b>	<b>270.327.409</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>104.581.938</b>	<b>117.000.632</b>	<b>122.258.522</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>104.477.638</b>	<b>116.896.333</b>	<b>122.164.305</b>
Kapitaal	107.328.535	107.328.535	107.328.535
Uitgiftepremies	542.880	542.880	542.880
Reserves	-1.432.175	9.321.733	9.426.706
Nettoresultaat van het boekjaar	-1.961.601	-296.814	4.866.185
Minderheidsbelangen	104.300	104.299	94.217
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>174.992.578</b>	<b>152.480.901</b>	<b>148.068.887</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>138.675.906</b>	<b>116.055.455</b>	<b>77.769.699</b>
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende financiële schulden	123.743.656	104.319.984	71.629.871
Andere langlopende financiële verplichtingen	14.500.806	11.304.027	5.759.543
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	431.444	431.444	380.285
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>36.316.671</b>	<b>36.425.446</b>	<b>70.299.188</b>
Voorzieningen	0	1.200.000	0
Kortlopende financiële schulden	16.815.880	26.781.893	56.759.336
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.758.684	2.735.244	8.086.606
Andere kortlopende verplichtingen	519.184	193.822	488.651
Overlopende rekeningen	15.222.924	5.514.488	4.964.595
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>279.574.516</b>	<b>269.481.533</b>	<b>270.327.409</b>


**Bijlage 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen**

 <b>MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN</b> (*000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Resultaat	Afzetrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
<b>OP 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>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>-223</b>	<b>0</b>	<b>-106</b>
Kapitaalsverhoging							0
Kapitaalsvermindering							0
Indekking financiële kasstroom							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische verweemding van vastgoedbeleggingen			223		-223		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (#AS 16)			-106				-106
Minderheidsbelang							0
<b>Subtotaal</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>
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							0
Dividenden							0
Overgedragen resultaat							0
Resultaat van het boekjaar				-5.163		10	-5.153
<b>OP 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>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>	<b>■</b>	<b>■</b>	<b>396</b>	<b>■</b>	<b>-396</b>	<b>■</b>	<b>-90</b>
Kapitaalsverhoging							0
Kapitaalsvermindering							0
Indekking financiële kasstroom							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische verweemding van vastgoedbeleggingen			396		-396		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (#AS 16)			-90				-90
Minderheidsbelang							0
<b>Subtotaal</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>
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							0
Dividenden							-10.367
Overgedragen resultaat				-297			0
Resultaat van het boekjaar				-1.962			-1.962
<b>OP 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>

**Bijlage 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat**

 <b>VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR)</b>	<b>30/06/2012</b> 6 maanden	<b>31/12/2011</b> 12 maanden	<b>30/06/2011</b> 6 maanden
<b>Netto resultaat</b>	-1.961.601	<b>-293.249</b>	<b>4.859.668</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-396.000	<b>-1.099.000</b>	<b>-876.000</b>
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-90.301	<b>1.565.744</b>	<b>1.671.779</b>
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroombafdekking	0	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Globaal resultaat</b>	<b>-2.447.902</b>	<b>173.495</b>	<b>5.655.448</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-2.447.903	<b>169.928</b>	<b>5.661.963</b>
Minderheidsbelangen	1	<b>3.567</b>	<b>-6.515</b>

**Bijlage 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht**

 <b>GECONSOLIDEERD KASTSTROOMOVERZICHT (*000 EUR)</b>	<b>30/06/2012</b> 6 maanden	<b>31/12/2011</b> 12 maanden	<b>30/06/2010</b> 6 maanden
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4.948</b>	<b>14.119</b>	<b>14.119</b>
<b>Netto resultaat</b>	-1.986	-293	4.860
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/algetrokken van het resultaat</b>	<b>6.351</b>	<b>10.811</b>	<b>113</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>59</b>	<b>274</b>	<b>115</b>
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	86	177	91
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	13	136	24
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-39	-39	0
<b>Andere niet-kas elementen</b>	<b>6.292</b>	<b>10.538</b>	<b>-2</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.374	4.420	1.784
IAS 39 impact (+/-)	3.197	4.918	-1.786
<b>Andere elementen</b>			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-79	0	0
Andere	-1.200	1.200	0
<b>NETTO KASTSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL</b>	<b>4.366</b>	<b>10.518</b>	<b>4.972</b>
<b>Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal</b>	<b>10.557</b>	<b>42</b>	<b>4.550</b>
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>-500</b>	<b>40</b>	<b>-549</b>
Handelsvorderingen	125	215	127
Andere vaste activa op lange termijn	108	-151	28
Andere kortlopende activa	-148	420	-198
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	9.708	1.122	572
<b>Bewegingen in passiva posten</b>			
Handelsschulden	523	-790	4.375
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	500	261	448
Andere kortlopende passiva	325	-591	-297
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	9.708	1.122	572
<b>NETTO KASTSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)</b>	<b>19.872</b>	<b>24.679</b>	<b>23.641</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.631</b>	<b>-24.312</b>	<b>-23.031</b>
Acquisitie van immateriële vaste activa	-2	0	0
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-10.189	-20.751	-16.868
Andere materiële activa	-5	-21	-3
Zonnepanelen	-55	-6.336	-6.160
Verkoop vastgoedbeleggingen	2.620	2.796	0
<b>NETTO KASTSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)</b>	<b>-7.631</b>	<b>-24.312</b>	<b>-23.031</b>
<b>VRIJE CASHFLOW (A+B)</b>	<b>12.241</b>	<b>367</b>	<b>610</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>9.459</b>	<b>12.960</b>	<b>10.184</b>
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	9.458	12.897	10.184
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	1	63	0
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0	0
<b>Veranderingen in andere verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0	11
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0	0
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>-10.367</b>	<b>-8.379</b>	<b>-8.379</b>
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	0	0	0
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremie	0	0	0
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-10.367	-8.379	-8.379
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	0	0	0
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnemersplan)	0	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0	0
<b>NETTO FINANCIËLE KASTSTROOM (C)</b>	<b>-908</b>	<b>4.581</b>	<b>1.816</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)</b>	<b>11.332</b>	<b>4.948</b>	<b>2.426</b>

## Bijlage 6: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert


### VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDEXPERT

Waardebepaling	<p>De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.</p>
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 is op jaarlijkse basis van 31/12/2011 overgegaan van EUR 246.987.000 naar EUR 250.284.000 op 30/06/2012. Deze Fair Value van EUR 250.284.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 260.319.000 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,58%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden <math>\pm 424.909</math> m<sup>2</sup> opslagruimte en <math>\pm 44.147</math> m<sup>2</sup> kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 469.057 m<sup>2</sup>. Het is gelegen op 31 sites, waarvan 14 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisitie van een site te Saint-Laurent-Blangy.</p> <p>Behalve de 14 sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Twee gebouwen (Laken en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en drie gebouwen in Wallonië met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de 14 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en zeven andere in de provincie (Lyon en Saint-Priest, Cambrai en Arras, Feuquières-en-Vimeu en Orléans/Saint-Cyr-en-Val).</p>
Huurinkomsten	<p>Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.</p> <p>Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 19.737.070 per jaar op 30/06/2012. De lopende huurcontracten liggen 3,5% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 19.065.802 per jaar bedraagt.</p> <p>De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p>

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt  $\pm 95,52$  %.



Bijlage 7: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 30/06/2012

	Kantoren	Opslag	Totaal	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad (op basis van m <sup>2</sup> )
<b>België</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, SCHAARBEEKLE 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 LIPTON	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 (STATION)	2.110	920	3.030	225.595	100,0%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE SALVESEN (KOELLOODSEN)	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>Totaal België</b>	<b>30.255</b>	<b>240.145</b>	<b>270.400</b>	<b>10.229.549</b>	<b>91,9%</b>
<b>Frankrijk</b>					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	646	15.650	16.296	495.247	100,0%
FEUQUIERES, 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>Totaal Frankrijk</b>	<b>13.892</b>	<b>184.764</b>	<b>198.656</b>	<b>9.507.521</b>	<b>100,0%</b>
<b>Totaal</b>	<b>44.147</b>	<b>424.909</b>	<b>469.056</b>	<b>19.737.070</b>	<b>95,5%</b>

## Bijlage 8: Verslag van de commissaris

### **Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Montea Comm. VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor het semester afgesloten per 30 juni 2012**

#### Inleiding

Wij hebben het bijgevoegd tussentijds verkort geconsolideerd overzicht van de balans van Montea Comm. VA (de "Vennootschap") per 30 juni 2012 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaal resultaat, het verkort geconsolideerd overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het semester afgesloten op deze datum, en de toelichtingen. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 *Tussentijdse Financiële Verslaggeving* ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

#### Draagwijdte van ons nazicht

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

#### Conclusie

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

Brussel, 20 augustus 2012

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door



Christel Weymeersch  
Vennoot

13CW0012