

SPACE FOR GROWTH



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU 01/01/2013 AU 30/06/2013

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

EMBARGO JUSQU'AU 22/08/2013 – 08h45

- **LE RÉSULTAT NET COURANT S'ÉLÈVE À EUR 6,71 MILLIONS (EUR 1,02 PAR ACTION)**
 - CROISSANCE DE 21,9% PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE
 - SUR LA BONNE VOIE POUR ATTEINDRE UN RESULTAT NET COURANT DE EUR 13,2 MILLIONS (+17%)

- **MARGE D'EXPLOITATION DE 83,6%**

- **LE TAUX D'OCCUPATION S'ÉLÈVE À 96,6%**

- **LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL ATTEINT 5,1 ANS**

- **LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EST PORTÉE À EUR 305 MILLIONS**
 - ACQUISITION DES ACTIONS DE 2 SOCIÉTÉS D'UNE JUSTE VALEUR DE EUR 16,8 MILLIONS

- **TAUX D'ENDETTEMENT DE 53,2%**

Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 6,71 millions (EUR 1,02 par action), une progression de 21,9% (+EUR 1,21 million) par rapport au résultat de EUR 5,51 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,98 par action)¹.

L'augmentation de 21,9% s'explique par la hausse du résultat d'exploitation sur l'immobilier (marge opérationnelle ou d'exploitation) à hauteur de 18,7% (+ EUR 1,50 million), tandis que la charge financière nette ne gagne que 11,9% (+EUR 0,30 million).

La marge d'exploitation augmente à 83,6%, à comparer aux 81,4%² de la même période de l'année passée.

La charge moyenne de la dette augmente de plus de 18,6% (EUR 22,9 millions). Pendant ce temps, le résultat financier ne progresse que de 11,9%. En conséquence, le coût financier moyen pour le premier semestre 2013 diminue à 3,68%.

- Montea a conclu deux importants contrats de location. Un bail de longue durée (12 ans et 8 mois) avec Le Piston Français qui porte sur les dernières surfaces disponibles (8.850 m²) sur le site de Savigny-le-Temple en France. En Belgique, Geodis a signé un bail pour un terme de 9 ans sur le site de Brucargo à Zaventem.

Ces contrats procurent un revenu locatif annuel de EUR 647K.

- La juste valeur du portefeuille immobilier se monte à EUR 305,3 millions. Durant le premier semestre 2013, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de EUR 13,7 millions, essentiellement suite à l'acquisition des actions de 2 sociétés (y compris le nouveau centre de distribution développé pour DSV Solutions et le nouveau plate-forme à Brucargo développé pour St. Jude Medical), d'une juste valeur de EUR 16,8 millions, à quoi il faut ajouter la vente du site de Laeken.

Le taux d'occupation s'élève à 96,6%³, restant au-dessus de l'objectif de 95%. La durée moyenne des contrats (jusqu'à leur première date de rupture) s'élève à 5,1 ans. Montea cherche à franchir la barre des 6 ans.

- Notamment sous l'effet des investissements du premier semestre de 2013, financés par la dette, le taux d'endettement a augmenté à 53,2%.
- Pour l'exercice 2013, Montea prévoit une nouvelle augmentation du résultat net courant à EUR 13,2 millions, soit environ 17%. Le nombre d'actions donnant droit à une part du résultat augmentant de quelque 17%, Montea s'attend pour l'année 2013 à générer un résultat de EUR 2,00 par action.

¹ Compte tenu du fait que le nombre d'actions donnant droit à une part du résultat, est passé de 5.634.125 à 6.587.896 (+17%), le résultat net courant par action a augmenté de 4% (EUR 1,02 par action pour le premier semestre 2013, par rapport à EUR 0,98 par action pour le premier semestre de 2012).

² La marge d'exploitation du premier trimestre 2012 se montait à 84,2% mais elle était affectée par des produits non récurrents. Sans ces produits exceptionnels, la marge d'exploitation était de 81,4%.

³ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Les m² en développement ne sont pas pris en compte dans le numérateur et le dénominateur.

Sommaire

1. Rapport de gestion intermédiaire

- 1.1. Chiffres principaux
- 1.2. Evolution, événements et transactions ayant eu lieu durant le premier semestre 2013 en Belgique et en France
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2013
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2013
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements survenus après le 30/06/2013
- 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 88, loi du 3 août 2012)
- 1.11. Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

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 30/06/2013
2. État consolidé du bilan au 30/06/2013
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 au 30/06/2013
7. État du portefeuille immobilier au 30/06/2013
8. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1 Chiffres principaux

		BE	FR	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
				6 mois	12 mois	6 mois
Portefeuille						
Portefeuille immobilier - Immeubles						
Nombre de sites		18	15	33	32	31
Surface du portefeuille immobilier						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	288.469	203.375	491.844	466.042	424.909
Bureaux	M ²	36.040	15.291	51.331	48.725	44.147
Surface totale	M²	324.509	218.666	543.175	514.767	469.056
Potentiel de développement	M ²	54.500	36.000	90.500	90.500	90.500
Valeur du patrimoine immobilier						
Juste valeur (1)	K€	179.752	117.890	297.642	283.678	250.284
Valeur d'investissement (2)	K€	184.604	125.092	309.696	295.039	260.319
Taux d'occupation						
Taux d'occupation (3)	%	94,11%	100,00%	96,60%	96,27%	95,52%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (1)	K€	7.687	0	7.687	7.777	7.867
Résultats consolidés						
Résultat net courant						
Résultat net locatif	K€			11.377	19.927	9.510
Résultat d'exploitation (4)	K€			9.510	16.756	8.011
Marge d'exploitation (5)	%			83,59%	84,08%	84,24%
Résultat financier	K€			-2.776	-5.469	-2.480
Résultat net courant (6)	K€			6.712	11.248	5.506
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période				6.587.896	5.634.126	5.634.126
Résultat net courant / action	€			1,02	2,00	0,98
Résultat net non courant						
Résultat sur le portefeuille (7)	K€			-1.095	-6.330	-4.271
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€			4.614	-8.023	-3.197
Résultat net	K€			10.231	-3.106	-1.962
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période				6.587.896	5.634.126	5.634.126
Résultat net / action	€			1,55	-0,55	-0,35
Bilan consolidé						
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€			126.780	123.663	104.478
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€			169.360	157.836	145.269
Total du bilan	K€			318.214	307.498	279.575
Ratio d'endettement (9)	%			53,22%	51,33%	51,96%
Actif net / action	€			19,24	19,18	18,54
Actif net / action (excl. IAS 39)	€			21,48	22,17	21,12
Cours de bourse (10)	€			29,21	28,40	26,02
Prime / (décote)	%			36,00%	28,07%	23,22%

Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS.

- (1) La juste valeur est la valeur du portefeuille telle qu'elle est déterminée par les experts immobiliers indépendants.
- (2) La valeur d'investissement est la valeur du portefeuille telle qu'elle est déterminée par les experts immobiliers indépendants, avant déduction des frais de transaction.
- (3) Le ratio est calculé à partir des surfaces vacantes.
- (4) Le ratio est calculé à partir des surfaces vacantes.
- (5) Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille.
- (6) Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille par rapport au résultat locatif net.
- (7) 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).
- (8) Codes XVI, XVII, XVIII et XIX du compte de résultat.
- (9) Code XXIII du compte de résultat.
- (10) Suivant l'art. 55 de l'AR du 7 décembre 2010.
- (11) À la fin de la période.

1.2 Évolution, événements et transactions ayant eu lieu durant le premier semestre 2013 en Belgique et en France

1.2.1 Le résultat net courant⁴ s'élève à EUR 6,71 millions (EUR 1,02 par action), une croissance de 21,9% par rapport à la même période de l'année dernière – Montea est sur la bonne voie pour générer un résultat net courant de EUR 2,00 par action

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 6,71 millions (EUR 1,02 par action) pour le premier semestre 2013, soit 21,9% (+EUR 1,20 million) de plus que les EUR 5,51 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,98 par action).

Cette croissance de EUR 1,20 million est due à:

- une augmentation de EUR 1,50 million du résultat immobilier avant le résultat sur le portefeuille, due à :
 - la hausse de EUR 1,87 million du résultat locatif net, essentiellement à cause des revenus locatifs des nouveaux investissements du deuxième semestre de l'année dernière (St-Laurent-Blangy et St-Martin-de-Crau en France / DHL Brucargo en Belgique) et du premier semestre 2013 (St-Jude-Medical Brucargo en Belgique)
 - l'augmentation des coûts immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits opérationnels, à hauteur de EUR 0,36 million, largement due au renforcement de l'équipe opérationnelle et commerciale ;
- une hausse de EUR 0,30 million de la charge financière nette suite à des intérêts plus lourds sur les emprunts.

Sur la base du résultat du premier semestre (EUR 6,71 millions), des prochains revenus nets des sites acquis, et compte tenu de la prolongation estimée éventuelle de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant d'environ EUR 13,2 millions (+17%) ou EUR 2,00 par action (compte tenu du fait que le nombre d'actions donnant droit à une part du résultat augmente d'environ 17%).

1.2.2 Activité locative au premier semestre 2013

➤ 07 mai 2013 – 100% d'occupation en France suite au nouveau bail de longue durée avec Le Piston Français à Savigny-le-Temple⁵

Montea et LPF (Le Piston Français) ont conclu un contrat de location de long terme (pour une durée fixe de 12 ans et 8 mois). L'accord concerne les derniers espaces de stockage disponibles sur le site de Savigny-le-Temple (8.850 m²). Acteur historique de la région, LPF cherchait un bâtiment conforme aux normes de qualité actuelles. Le site de Savigny-le-Temple, classé « 1510 », bénéficie d'une excellente situation au sud de Paris, à proximité de l'autoroute A5 Paris/Lyon.

Le groupe LPF (Le Piston Français), né en 1947, a fait ses débuts dans la mécanique de précision avant de devenir un acteur de référence du secteur aéronautique. CBRE est intervenu comme conseiller dans les négociations.

⁴ Résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (code XVI, XVII, XVIII et XIX du compte de résultat) et hors variation de la juste valeur des instruments de couverture des intérêts (code XXIII du compte de résultat).

⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/05/2013 ou au site www.montea.com.

➤ **07 mai 2013 – Nouveau bail avec Geodis à Zaventem, Brucargo⁶**

Dans le cadre de l'acquisition du nouveau centre de distribution de DHL Global Forwarding à Brucargo en décembre 2012, Montea a aussi conclu avec DHL un accord portant sur l'achat du bâtiment 765 de Brucargo. Le bâtiment comprend 4.900 m² d'espace de stockage et 1.400 m² de bureaux.

Montea a signé un contrat de location pour le bâtiment avec Geodis pour une durée de 9 ans. À l'échelle mondiale, le groupe Geodis fait partie du top dix des prestataires logistiques en termes de distribution, de logistique, de fret routier, aérien et maritime, de groupage, de services express, de transit et de logistique inverse. Les négociations avec Geodis, qui avait déjà ses bureaux à Brucargo depuis des années, ont été accompagnées par CBRE Anvers.

➤ **01 juin 2013 – Nouveau bail avec TNT Innight SA à Malines**

Montea et TNT Innight SA ont signé un bail pour un terme fixe de 6 ans sur le site de Malines. Il s'agit d'un complexe logistique de plus de 10.000 m². TNT Innight SA était déjà installée dans la région de Malines mais cherchait un bâtiment logistique plus spacieux pour faire face à la croissance de ses volumes des dernières années.

TNT Innight, une entité du groupe TNT SA, opère dans plus de 200 pays, offrant aux entreprises et aux consommateurs du monde entier un large éventail de services de courrier et de transport express. DTZ est intervenu comme conseiller dans les négociations.

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

Au 30/06/2013, le taux d'occupation se situe à 96,6%.

L'inoccupation totale se situe à 17.594 m². Le site de Nivelles est le plus concerné (14.034 m²).

Le site de Herentals sera vacant dans le second semestre (14.600 m²). En parallèle, un accord de cessation anticipée a été conclu avec Overseas, sur le site de Roissy (4.300 m²) et pour lequel le loyer total pour l'année 2013 sera réglé). Pour ces deux sites, la commercialisation est déjà lancée. À l'exception de la vacance à venir sur le site de Herentals et de Roissy, il n'y a plus de contrats de location avec rupture ou fin en 2013.

⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/05/2013 ou au site www.montea.com.

1.2.3 Investissements du premier semestre 2013

➤ **19 juin 2013 – Acquisition des parts d’Acer Park SA, propriétaire d’un bâtiment récemment développé pour St Jude Medical à Brucargo**

Montea et MG Real Estate (De Paepe Group) ont finalisé la transaction d’achat des actions d’Acer Park SA, propriétaire d’un bâtiment récemment développé pour St Jude Medical à Brucargo. L’investissement se monte à EUR 5.624.000. Comme déjà annoncé⁷, The Brussels Airport Company et Montea ont conclu un accord de collaboration pour le développement de la dernière parcelle disponible à Brucargo Ouest, pour une superficie totale de 31.000 m². Les entretiens avec les candidats locataires pour les derniers 10.000 m² à développer sont en cours.



Montea « Space for Growth » – Site St Jude Medical

➤ **27 juin 2013 – Acquisition d’un bâtiment logistique à Brucargo (Zaventem)**

Montea et DHL Global Forwarding (Belgium) SA ont signé l’acte sous seing privé pour l’achat du bâtiment 765 de Brucargo. Le complexe occupe un terrain de 12.700 m², avec 4.900 m² d’espace de stockage et 1.400 m² de bureaux. Montea a aussi signé sous seing privé une convention de droit de superficie avec The Brussels Airport Company pour un terme de 50 ans, renouvelable une fois pour un autre terme de 50 ans. La redevance de superficie se monte à 27,50% du loyer brut facturé.

Compte tenu de la convention de droit de superficie, Montea investit dans le bien sur la base d’un rendement initial de 8,67%, soit un investissement d’une valeur de EUR 2,40 millions. Comme mentionné au point 1.2.2, Montea a signé un contrat de location pour le bâtiment avec Geodis pour une durée de 9 ans.

➤ **28 juin 2013 – Acquisition des parts de Cordeel Evenstuk SA, propriétaire d’une plate-forme logistique récemment développée pour DSV dans le port de Gand⁸**

Il y a quelques mois, Cordeel a développé une nouvelle plate-forme logistique pour DSV Solutions. Le site (23.400 m² d’espace de stockage et 750 m² de bureaux) jouit d’une situation stratégique le long de la zone du canal Gand-Terneuzen, au voisinage direct du R4. Le bâtiment est loué pour une période de 9 ans à dater du 1er juillet 2013. L’ensemble du site répond aux sévères normes TAPA « A » en matière de sécurité. Le centre de distribution se trouve sur un terrain de +/- 74.400 m² avec +/- 17.000 m² d’extension possible.

Montea investit dans le bien sur la base d’un rendement initial de 7,80%, soit un investissement d’une valeur de EUR 10,9 millions. Le groupe Cordeel a acquis pour le développement une concession de la Havenbedrijf (exploitant portuaire) pour un terme de 30 ans, renouvelable pour 20 ans.

⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 13/09/2012 ou au site www.montea.com.

⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 11/06/2013 ou au site www.montea.com.

1.2.4 Autres événements du premier semestre 2013

➤ **19 juin 2013 – Les fonds propres sont renforcés de EUR 4,04 millions**

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statutaire a pour la première fois offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 50% des coupons de dividende de 2012 ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 139.622 nouvelles actions ont été émises pour un total de EUR 4.042.056,90 (EUR 2.803.720,03 en capital et EUR 1.238.336,87 en primes d'émission).

Suite à cette augmentation de capital, le capital social de Montea est représenté par 6.587.896 actions.

➤ **24 juin 2013 – Montea poursuit sa stratégie d'investissement par une émission obligataire privée pour la somme de EUR 30 millions**

Le 19 juin 2013, Montea a clôturé anticipativement une émission obligataire privée pour un total de EUR 30 millions. D'une durée de 7 ans, les obligations arrivent à échéance le 28 juin 2020. Elles offrent un rendement annuel brut de 4,107%.

Les obligations sont négociables sur la place Euronext Brussels depuis le 4 juillet 2013.

➤ **21 mai 2013 – Nomination de 2 nouveaux administrateurs**

À l'assemblée générale du 21 mai 2013, 2 nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2016) :


- EMOR SPRL, représentée par Francis Rome.
- Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais.

À partir du 21 mai 2013, les mandats des administrateurs suivants ont été terminés:

- Eddy Hartung;
- Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel;
- First Stage Management SPRL, représentée par Hugo Van Hoof;
- Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden.

1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2013

- **Le patrimoine immobilier total de Montea s'élève à EUR 305,3 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 297,6 millions) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 7,7 millions)**

	Total 30/06/2013	Belgique	France	Total 31/12/2012	Total 30/06/2012
Portefeuille immobilier - Immeubles					
Nombre de sites	33	18	15	32	31
Surface entrepôts (m ²)	491.844	288.469	203.375	466.042	424.909
Surface bureaux (m ²)	51.331	36.040	15.291	48.725	44.147
Surface totale (m ²)	543.175	324.509	218.666	514.767	469.056
Potentiel de développement (m ²)	90.500	54.500	36.000	90.500	90.500
Juste valeur (EUR)	297.642.000	179.752.000	117.890.000	283.678.000	250.284.000
Valeur d'investissement (EUR)	309.695.911	184.603.809	125.092.102	295.039.331	260.318.647
Loyers contractuels annuels (EUR)	24.240.103	13.501.210	10.738.893	22.641.245	19.737.070
Rendement brut (%)	8,14%	7,51%	9,11%	7,98%	7,89%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,51%	7,96%	9,36%	8,25%	8,21%
Surfaces non louées (m ²)	17.594	17.594	0	18.260	19.821
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	1.091.939	801.545	290.394	772.425	817.608
Taux d'occupation (% des m ²)	96,60%	94,11%	100,00%	96,27%	95,52%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	96,69%	94,25%	100,00%	96,71%	96,02%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (EUR)	7.686.788	7.686.788	0	7.777.132	7.866.673

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

- **Augmentation de la juste valeur des investissements immobiliers à EUR 297,6 millions, une légère progression de EUR 14,0 millions (4,9%) par rapport à 31/12/2012, due à :**
- une convention d'achat des actions d'un centre de distribution récemment développé pour St. Jude Medical à Brucargo (Zaventem – Belgique) pour la somme de EUR 6, 1 millions ;
 - une convention d'achat des actions d'une nouvelle plate-forme logistique pour DSV au port de Gand, pour la somme de EUR 10,7 millions ;
 - la vente du site de Laeken (EUR 2,1 millions) ;
 - une variation négative (EUR 0, 7 million⁹) de la juste valeur du patrimoine immobilier, surtout due à la prise en compte de l'inoccupation résultant d'un nombre limité de dates de rupture dans un proche avenir.
- ✓ La **superficie totale** du portefeuille de bâtiments est de 543.175 m², répartie sur 18 sites en Belgique et 15 sites en France. L'augmentation (543.175 m² au lieu de 514.767 m² au 31 décembre 2012) s'explique par l'acquisition des actions d'Acer Parc SA (centre de distribution de 9.683 m² récemment développé à Brucargo et loué à St. Jude Medical) et par l'acquisition des parts d'Evenstuk SA pour une nouvelle plate-forme logistique de 24.150 m² au port maritime de Gand (louée à DSV Solutions).
- ✓ Le premier semestre a aussi vu le désinvestissement du site de Laeken, source d'une plus-value de EUR 0,53 million.

⁹ La variation négative de la juste valeur immobilier s'élève à EUR 0,7 million. Il s'agit de la variation entre la juste valeur immobilier au 30/06/2013 par rapport à la même juste valeur de 31/12/2012. Ceci n'est pas conforme aux variations de la juste valeur immobilier repris au compte de résultats (avec une valeur de EUR 1,6 millions) puisque le résultat au compte de résultats prend également en compte les investissements qui ont eu lieu au cours de la période.


- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 90.500 m² sur les 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 de EUR 0,7 million au premier semestre 2013. Ce recul résulte de la prise en compte des prochaines inoccupations sur les sites de Herentals (Belgique) et Roissy-en-France (France).
 - ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,51% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,25% au 31/12/2012.
 - ✓ Les **revenus locatifs contractuels annuels** (hors garanties locatives) se montent à EUR 24,24 millions, en hausse de 7,1% par rapport au 31/12/2012, une hausse due à l'acquisition des actions des 2 sociétés déjà citées, dont les 2 biens représentent un loyer brut total de EUR 1,6 million.
 - ✓ Le **taux d'occupation**¹⁰ est de 96,6%. En raison de la vacance potentielle sur le site de Herentals, le taux d'occupation pourra baisser de 94% au deuxième semestre 2013. Par sa politique commerciale active, Montea s'efforcera pour maintenir son objectif de >95% de taux d'occupation à la fin de l'année.
- **Juste valeur totale des investissements en panneaux solaires: installation de panneaux solaires sur 4 sites belges pour une valeur d'investissement totale de EUR 6,4 millions**
- ✓ Montea opte pour l'énergie solaire en installant des panneaux sur 4 sites de Flandre (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals et Grimbergen). L'investissement représente un montant total de EUR 6,4 millions. Les panneaux solaires 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 privilégie aussi l'énergie solaire en finançant des panneaux solaires sur un site de Wallonie (Coca-Cola Heppignies).



¹⁰ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m².

1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2013

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour la période du 01/01/2013 au 30/06/2013

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR) Analytique	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
	6 mois	12 mois	6 mois
RESULTAT COURANT			
RESULTAT LOCATIF NET	11.377	19.927	9.510
RESULTAT IMMOBILIER	11.724	20.508	9.916
% par rapport au résultat locatif net	103,1%	102,9%	104,3%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-471	-1.046	-522
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.253	19.462	9.394
Frais généraux de la société	-1.727	-2.938	-1.409
Autres revenus et charges d'exploitation	-16	231	26
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.510	16.756	8.011
% par rapport au résultat locatif net	83,6%	84,1%	84,2%
RESULTAT FINANCIER	-2.776	-5.469	-2.480
RESULTAT AVANT IMPOT (*)	6.733	11.287	5.531
Impôt	-22	-39	-24
RESULTAT NET COURANT	6.712	11.248	5.506
<i>par action</i>	1,02	2,00	0,98
RESULTAT NON COURANT			
Résultat sur vente d'immeubles de placement	530	362	79
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.626	-6.692	-4.350
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-1.095	-6.330	-4.271
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.614	-8.023	-3.197
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	4.614	-8.023	-3.197
RESULTAT NET	10.231	-3.106	-1.962
<i>par action</i>	1,55	-0,55	-0,35

(*) Hors variations des instruments de couverture financière (IAS 39) et résultat sur le portefeuille (IAS 40)

1.4.2 Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé au 30/06/2013

- **Le résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille se monte à EUR 9,51 millions, une amélioration de 18,7%. La marge d'exploitation atteint 83,6%.**

Le **résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier** se situe à EUR 9,51 millions, une hausse de EUR 1,50 million ou 18,7% par rapport à la même période de l'an dernier.

Cette hausse est due à :

- l'augmentation de EUR 1.867K du résultat locatif net :
 - une hausse de EUR 2.069K des revenus locatifs qui est le résultat de :
 - ✓ les revenus des nouveaux sites acquis en 2012 et 2013 pour la somme de EUR 1.753K (DHL à Brucargo, St. Jude Medical à Brucargo et Geodis en Belgique; Saint-Martin-de-Crau et St-Laurent-Blangy en France);
 - ✓ la perte des revenus propres aux sites vendus, soit EUR 143K (Berchem et Laeken en Belgique);
 - ✓ la perte de revenus due à l'expiration de contrats, soit EUR 327K (essentiellement Parts Express sur le site de Malines et Norbert Dentressangle sur le site de Forest);
 - ✓ les nouveaux contrats conclus pour la somme de EUR 223K (DHL Freight à Malines, Galler à Milmort, Cegelec et Movianto à Erembodegem ;
 - ✓ l'augmentation des revenus suite à l'indexation, à hauteur de EUR 241K;
 - ✓ les indemnités de rupture pour la somme de EUR 322K (Parts Express à Malines, en Belgique, et Overseas à Roissy, en France).
 - l'augmentation (EUR 202K) des provisions pour créances douteuses (pour un client sur le site d'Erembodegem).
- une hausse des frais immobiliers, de la partie non refacturée des charges locatives et des autres charges liées à la location (EUR 8K) ;
- une hausse de EUR 360K des frais généraux de la société et des autres produits et charges d'exploitation ; cette hausse concerne principalement au renforcement de l'équipe opérationnelle et commerciale.

De ce fait, la **marge d'exploitation**¹¹ se monte à 83,6% pour le premier semestre de 2013, à comparer aux 84,2% de la même période de l'an dernier.

Montea met tout en œuvre pour porter sa marge d'exploitation à 85% grâce à la croissance que la société entend réaliser en 2013 et 2014 sans augmentation significative des coûts.

¹¹ Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

- **Le résultat financier net négatif se monte à EUR 2,78 millions¹², une hausse de EUR 0,30 million (11,9%) sur la même période de l'an dernier, évolution due à l'augmentation de la charge moyenne de la dette suite aux investissements opérés entre le 30/06/2012 et le 30/06/2013**

Le résultat financier net négatif se monte à EUR 2,78 millions, une hausse de 11,9% par rapport à la même période de l'an dernier, due à la hausse de 16,8% de la charge moyenne de la dette (de EUR 136,26 millions à EUR 159,17 millions au 30/06/2013) suite aux investissements réalisés.

La charge moyenne de la dette augmentant de 16,8% tandis que la charge financière nette progressait dans une moindre mesure, le coût financier moyen baisse de 3,68% au premier semestre de 2013.

↳ Montea a opté pour une politique de bon père de famille. Au 30/06/2013, les contrats de couverture du type IRS (Interest Rate Swap) couvraient 100% de la dette bancaire de Montea. Ces instruments financiers garantissent la couverture des lignes de crédit actuelles.

Le 28/06/2013, Montea a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal de EUR 30 millions, pour un coût financier de 4,107%. Il est clair que la charge financière relative à cette émission obligataire influencera le résultat financier du deuxième semestre de 2013.

Compte tenu des lignes de crédit en cours, des instruments de couverture, des taux d'intérêt variables, des marges bancaires et de l'émission obligataire du 28/06/2013, Montea met tout en œuvre pour que le coût financier ne dépasse pas 4%.

- **Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint EUR -1,09 million**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** s'élève à EUR -1,09 million au 30/06/2013. Ce résultat négatif est dû à :

- la plus-value réalisée sur le site de Laeken ;
- une variation négative de EUR 837K dans la juste valeur du portefeuille belge, d'une part suite à la prise en compte de la prochaine date de rupture sur le site de Herentals, d'autre part à cause des importants investissements (EUR 776K);
- une variation négative de EUR 789K dans la valeur réelle du portefeuille français, d'une part suite à la prise en compte de la prochaine date de rupture sur le site de Roissy-en-France, d'autre part parce qu'après 5 ans, les frais de transaction sont inclus dans la juste valeur des sites français (qui sont assujettis à la TVA jusqu'à leur cinquième année) ;

La plus-value non réalisée dans l'évaluation des panneaux solaires est comptabilisée dans un poste distinct des fonds propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial.

¹² Le résultat financier de EUR -2,78 millions ne comprend pas la variation de la juste valeur des instruments de couverture de EUR -3,20 millions (voir le compte de résultat abrégé).

- **Le résultat net atteint EUR 10,23 millions; il est en partie déterminé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 4,61 millions)**

Le **résultat net** au 30/06/2013 s'élève à EUR 10,23 millions (EUR 1,55 par action), à comparer aux EUR -1,96 million de la même période de 2012 (EUR -0,55 par action). Le résultat est fortement influencé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR +4,61 millions) sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt à long terme.


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

- **Résultat net courant de EUR 1,02 par action – Un résultat net courant de EUR 2,00 par action est en vue pour 2013**

Le **résultat net courant** au 30/06/2013 s'élève à EUR 6,71 millions (EUR 1,02 par action), en hausse de 21,9% par rapport à la même période de l'an dernier (EUR 0,98 par action).

Sur la base du résultat du premier semestre (EUR 6,71 millions), des prochains revenus nets des sites acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant de EUR 13 millions (+17%) ou EUR 2,00 par action (compte tenu du fait que le nombre d'actions donnant droit à une part du résultat augmente d'environ 17%).

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30/06/2013

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/06/2013 Conso	31/12/2012 Conso	30/06/2012 Conso
ACTIFS NON COURANTS	303.980.443	290.229.600	257.002.872
ACTIFS COURANTS	14.234.004	17.268.629	22.571.644
TOTAL DE L'ACTIF	318.214.448	307.498.229	279.574.516
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	126.879.047	123.763.016	104.581.938
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	126.780.438	123.663.108	104.477.638
Intérêts minoritaires	98.609	99.908	104.300
PASSIFS	191.335.401	183.735.212	174.992.578
Passifs non courants	167.349.618	141.897.714	138.675.906
Passifs courants	23.985.783	41.837.498	36.316.671
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	318.214.448	307.498.229	279.574.516

1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/06/2013

- Au 30/06/2013, le **total de l'actif** (EUR 318,21 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (93,0% du total) et de panneaux solaires (2,4% du total). Le reste de l'actif (4,6% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 126,88 millions) et une dette totale de EUR 191,34 millions.

La dette totale se décompose ainsi :

- une somme totale de EUR 128 en lignes de crédit consommées auprès de 4 institutions financières belges. Sur le total de la dette à refinancer en 2013 (EUR 30 millions), EUR 20 millions sont déjà finalisés. À la fin du premier semestre, Montea dispose de EUR 145 millions en lignes de crédit contractuelles, dont EUR 128 millions sont consommées ;
- un montant total de EUR 29,54 millions pour l'emprunt obligataire contracté par Montea le 28/06/2013 ;
- une dette de leasing totale de EUR 6,0 millions pour la poursuite du financement des sites de Milmort, Roissy-en-France et Orléans ;
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de EUR 14,70 millions ;
- les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de EUR 13,1 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

- Le **taux d'endettement**¹³ de Montea se situe à 53,2%. L'augmentation de l'endettement par rapport au 31/12/2012 (51,3%) s'explique par la hausse de la dette due à l'acquisition des parts de Cordeel Evenstuk SA (pour le bien loué à DSV Solutions).

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 dresse un plan financier avec schéma 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 réalisé dans le courant de la période sous revue et (b) comment il sera réalisé à l'avenir par la sicaf immobilière publique.

- **Évolution de l'endettement de Montea**

Au 30/06/2013, la dette consolidée s'élève à 53,2%. Historiquement, depuis fin 2008, le taux d'endettement se situe au-dessus de 50%, pour atteindre son plus haut niveau de 57,6% mi-2010. Le 2 juillet 2010, l'augmentation de capital a ramené la dette sous les 50%.

¹³ Calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

Ensuite, le taux d'endettement a augmenté à 55,3% en septembre 2012. Le 20 décembre 2012, une nouvelle augmentation de capital a été menée à bien à hauteur de EUR 21,1 millions pour financer le projet DHL Global Forwarding à Brucargo. L'opération a eu pour effet de ramener le taux d'endettement à 50,8% pour le premier trimestre 2013.

La distribution du dividende, l'achat des parts de la société Evenstuk SA (pour le bien loué à DSV Solutions) et l'achat des parts d'Acer Parc SA (pour le projet sur mesure loué à St. Jude Medical) ont fait remonter le taux d'endettement à 53,2% au 30/06/2013.

Le taux d'endettement n'a jamais pris des proportions inquiétantes, même durant les périodes de crise financière fin 2008 et 2009.

- **Potentiel d'investissement futur**

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à EUR 107 millions¹⁴ environ (en hausse de 36%) sans dépasser le taux maximum de 65%.

Montea a conclu avec quelques institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Sur la base du même calcul, cela donne un potentiel d'investissement de EUR 54 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 58 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 19,5% 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 53,2% dégage un coussin suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du portefeuille.

- **Conclusion**

Montea est d'avis que le taux d'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 60% de dette.

Un taux d'endettement de 55% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Montea : des biens logistiques et semi-industriels d'un rendement moyen voisin de 8%.

¹⁴ Ce calcul ne tient pas compte du résultat net courant des périodes à venir, des variations de la juste valeur des immeubles de placement, ni des variations éventuelles des comptes de régularisation et des impôts différés au passif.

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

- L'**actif net** au 30/06/2013 s'élève à EUR 19,24 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 21,48 par action.

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Actif net sur base de la juste valeur ('000' euros)	126.780	128.048	104.478
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	6.587.896	6.448.274	5.634.126
Actif net par action (juste valeur) (*)	19,24	19,86	18,54
Actif net par action (juste valeur, excl. IAS 39) (*)	21,48	22,65	21,12

Sur la base du cours de clôture au 30/06/2013 (EUR 29,21), l'action Montea est cotée 36% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).


1.4.5 Règles d'évaluation

- Au premier semestre 2013, les règles d'évaluation de la sicaf immobilière n'ont pas changé.
- Au 30/06/2013, les panneaux solaires étaient évalués suivant un modèle conforme à IAS 16 – Immobilisations matérielles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée avec fiabilité doit voir sa valeur comptable réévaluée à sa juste valeur au moment de la réévaluation, minorée des éventuels amortissements cumulés ensuite et des pertes exceptionnelles pour réduction de valeur cumulées ensuite. La juste valeur est déterminée suivant la méthode de l'actualisation des produits futurs.

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

En préparant ce rapport financier semestriel, toutes les normes IAS IFRS concernant ce rapport financier semestriel, ont été analysées. Montea confirme d'avoir tenu compte avec toutes les normes IFRS et IAS à la rédaction du présent rapport financier semestriel.

1.5 **Performance boursière de l'action Montea**

 PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Cours de bourse (€)			
A la clôture	29,21	28,40	26,02
Le plus élevé	34,00	28,70	28,39
Le plus bas	27,51	23,91	23,91
Moyenne	30,78	26,27	25,10
Actif net / action (€)			
Incl. IAS 39 (*)	19,24	19,18	18,54
Excl. IAS 39 (*)	21,48	22,17	21,12
Prime / (décote) (%)	36,0%	28,1%	23,2%
Rendement de dividende (%)		6,8%	
Dividende (€)			
Brut		1,93	
Net		1,45	
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	1.345	1.027	964
Volume de la période	168.070	261.919	121.421
Nombre d'actions	6.587.896	6.448.274	5.634.126
Capitalisation boursière ('000 euros)			
Capitalisation boursière à la clôture	192.432	183.131	146.600
Free Float	40,3%	40,8%	35,2%
Ratios (%)			
Velocité	2,6%	4,1%	2,2%
Velocité Free Float	6,3%	10,0%	6,1%

Rendement en dividende (%) : Dividende brut divisé par le cours boursier moyen.

Rendement brut (%) : Évolution de l'action depuis de début de Montea + dividendes divisé par le cours boursier moyen.

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

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

1.6 **Événements survenus après le 30/06/2013**

➤ **Août 2013 – Finalisation avec Office Depot de l'achat de la plate-forme logistique de Malines¹⁵**

Montea et Office Depot ont conclu en 2012 un accord de collaboration relatif à l'achat d'une plate-forme logistique à Puurs. Montea sera propriétaire de la plate-forme au courant du troisième trimestre. Office Depot paye à Montea une garantie locative de 9 mois. Le bâtiment se trouve sur un terrain de 30.600 m². Il comprend des magasins modernes (environ 12.000 m²) ainsi que 1 500 m² de bureaux. Le site est particulièrement bien situé dans la zone logistique de Pullaar. Il est facilement accessible par l'A12 Bruxelles/Anvers et par la N16 direction E17.

Montea investit dans ce bien sur la base d'un rendement initial de 8,15%.

¹⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 29/05/2012 ou au site www.montea.com.

1.7 Information relative à la procédure judiciaire en cours – Convention d’apport de certains bâtiments suite à 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, en particulier concernant les prescriptions urbanistiques, dont le respect était imposé contractuellement pour le 31 mars 2007.

Montea a déjà mentionné sa citation par un tiers en 2008. Ce tiers estimait avoir droit à l’apport, par fusion ou autrement, de certains bâtiments. Montea avait refusé cet apport, jugeant sur la base d’éléments objectifs que les conditions contractuelles n’étaient pas remplies. Sur ce, l’adversaire avait exigé de Montea une indemnité de EUR 5,4 millions. Montea estime cette revendication non fondée.

Un jugement du 28 avril 2009 du tribunal de commerce de Bruxelles a donné raison à Montea, mais dans son arrêté du 21 février 2012, que Montea a reçu le 29 février 2012, la Cour d’appel de Bruxelles a en partie donné raison à l’adversaire et lui a octroyé une indemnité de EUR 961K en principal. Cet arrêt étant exécutable, Montea a procédé au paiement.

Suite à une décision du conseil d’administration de Montea, un pourvoi en cassation a été introduit. La décision de la Cour de cassation tombera vraisemblablement fin 2013 ou début 2014.

1.8 Transactions entre parties liées

Au premier semestre 2013, il n’y a pas eu de transactions entre parties liées.

1.9 Risques principaux, 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 besoins¹⁶. 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, cependant, on ne relève pas de risques directs qui pourraient influencer fondamentalement les résultats de l’exercice 2013, exception faite de la prochaine inoccupation du site de Herentals.

¹⁶ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel. Au besoin, la politique de Montea sera adaptée en fonction des 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 largement dépendante de la situation locative (taux d'occupation, revenus locatifs, etc...). Il subsiste donc une certaine incertitude quant à la prochaine évolution de la valeur des biens en portefeuille.

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

Le patrimoine immobilier est réestimé chaque trimestre par un expert indépendant. Une fluctuation de valeur de 1% du patrimoine immobilier exerce un effet de quelque EUR 3 millions sur le résultat net et de EUR 0,46 sur la valeur intrinsèque par action. L'impact d'une même fluctuation sur l'endettement avoisinerait 0,5%.

➤ **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, bon 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 sicaf impose et par les conventions « loan-to-value » que Montea a conclues avec ses banques dans la documentation des crédits. Au 30 juin 2013, l'endettement s'élève à 53,2%, calculé suivant le régime « sicaf immobilière ». Il se situe loin en dessous du taux maximum 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 réglementaire pour Montea.

➤ **Risque de taux d'intérêt**

À l'exception du récent emprunt obligataire, Montea contracte toutes ses dettes financières moyennant un taux d'intérêt flottant. Pour couvrir les charges financières contre les augmentations des taux, des instruments dérivés ont été acquis. On y trouve en particulier des Interest Rate Swaps.

Sur la base de la dette au 30/06/2013, Montea supporte actuellement une charge financière nette d'environ EUR 5,4 millions (hors les intérêts sur l'emprunt obligataire, qui n'influenceront le résultat qu'au deuxième semestre). La charge financière annuelle correspondant à l'emprunt obligataire se situe aux environs de EUR 1,2 million.

Sur la base des instruments de couverture actuels et d'un endettement constant, une hausse ou une baisse de 1% des taux d'intérêt entraînerait une modification de EUR 0,1 million du coût du financement (1,9% du coût total du financement) pour l'année entière.

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

1.9.2 Perspectives

➤ Conjoncture économique

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

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

➤ Perspectives propres à Montea

- Taux d'occupation

Au 30 juin 2013, le taux d'occupation se situe à 96,6%. En raison de la vacance potentielle sur les sites de Herentals et de Roissy-en-France, le taux d'occupation pourra baisser de 94% à la fin de 2013. Par sa politique commerciale active, Montea s'efforcera pour maintenir son objectif de >95% de taux d'occupation à la fin de l'année.

- (Re)financement

Au premier semestre 2013, sur le total de la dette bancaire à refinancer (EUR 30 millions), EUR 20 millions ont déjà été refinancés. Montea est en train d'étudier des lignes de crédit supplémentaires.

Le (re)financement poursuit plusieurs objectifs :

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

- Résultat net courant

Sur la base du résultat du premier semestre (EUR 6,71 millions), des prochains revenus nets des sites acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant d'environ EUR 13,2 millions (+17%) ou EUR 2,00 par action (compte tenu du fait que le nombre d'actions donnant droit à une part du résultat augmente d'environ 17%).

1.10 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable (art. 88, loi du 3 août 2012)

Dans le cadre de l'article 88 de la loi du 3 août 2012 concernant certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placements, Montea fait connaître que tous les développements, transformations et constructions qui seront réalisés, font l'objet d'une étude approfondie afin d'aider Montea pour minimiser l'impact sur le cadre de vie et l'environnement.

1.11 Déclaration relative au respect de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

Dans le cadre de l'article 5.11 relatif aux conditions d'émission d'obligations, émises le 28 juin 2013, Montea inclut dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés une déclaration concernant le respect de certaines conventions imposées par l'art. 5.10 relatif aux conditions d'émission d'obligations.

Montea déclare que :

- l'endettement simple se monte à 53,21% et se situe donc en dessous des 65% déterminé à l'art. 5.10 point (d) du memorandum ;
- l'endettement consolidé se monte à 53,22% et se situe donc en dessous des 65% déterminé à l'art. 5.10 point (d) du memorandum ;
- la « Interest Cover » se monte à 3,43 et se trouve donc au-dessus du niveau de 1,5 déterminé à l'art. 5.10 point (d) du memorandum.

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 réels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs évoqués 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 gérant statutaire de Montea, Montea Management NV, représenté par représentant permanent Jo De Wolf, déclare que, dans la mesure de sa connaissance :

- les états financiers abrégés, établis conformément aux normes applicables aux comptes annuels, dressent un tableau fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des entreprises incluses dans la consolidation ;
- le rapport financier intermédiaire donne une image fidèle des informations requises en vertu de l'article 13, § 5 et §6 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

4. Calendrier financier

- 07/11/2013 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2013

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une sicafe 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 30/06/2013, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 543.175 m², répartie sur 33 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


Annexe 1 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2013

	 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	30/06/2013 6 mois	31/12/2012 12 mois	30/06/2012 6 mois
I.	Revenus Locatifs	11.551.885	5.669.927	9.483.284
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-175.213	-53.267	26.379
	RESULTAT LOCATIF NET	11.376.672	5.616.660	9.509.663
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.504.642	832.463	1.497.365
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.957.371	-984.557	-1.926.359
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	799.874	221.048	835.507
	RESULTAT IMMOBILIER	11.723.817	5.685.615	9.916.176
IX.	Frais techniques	-5.795	-11.882	-22.234
X.	Frais commerciaux	-54.932	-21.588	-45.769
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-91.971	-43.598	-85.228
XII.	Frais de gestion immobilière	-303.258	-88.629	-300.733
XIII.	Autres charges immobilières	-15.150	-30.022	-68.404
	CHARGES IMMOBILIERES	-471.105	-195.718	-522.369
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.252.712	5.489.897	9.393.807
XIV.	Frais généraux de la société	-1.727.339	-791.632	-1.408.978
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-15.561	12.284	25.890
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.509.812	4.710.549	8.010.719
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	530.442	0	79.270
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.625.543	-191.298	-4.350.311
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	8.414.712	4.519.251	3.739.678
XX.	Revenus financiers	4.000.220	4.852	115.031
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-6.762.649	-1.373.412	-2.557.244
XXII.	Autres charges financières	-14.069	-7.151	-37.974
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.614.031	1.290.933	-3.196.779
	RESULTAT FINANCIER	1.837.533	-84.778	-5.676.966
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	10.252.245	4.434.473	-1.937.288
XXV.	Impôts des sociétés	-21.703	-5.737	-24.313
XXVI.	Exit tax	0	0	0
	IMPOT	-21.703	-5.737	-24.313
	RESULTAT NET	10.230.542	4.428.736	-1.961.601
	RESULTAT NET COURANT	6.711.610	3.329.101	5.506.219
	Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	6.587.896	6.448.274	5.634.126
	RESULTAT NET PAR ACTION	1,55	0,69	-0,35
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION	1,02	0,52	0,98


Annexe 2 : État consolidé du bilan au 30/06/2013

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)		30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
		Conso	Conso	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	303.980.443	290.212.151	257.002.872
	A. Goodwill	0	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	124.218	129.520	39.799
	C. Immeubles de placement	296.045.343	282.208.783	248.723.098
	D. Autres immobilisations corporelles	7.774.381	7.837.347	8.003.611
	E. Actifs financiers non courants	0	0	0
	F. Créances de location-financement	0	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	36.502	36.502	236.364
	H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mise en équivalence	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	14.234.004	20.492.584	22.571.644
	A. Actifs détenus en vue de la vente	2.225.000	2.225.000	2.227.000
	B. Actifs financiers courants	0	0	0
	C. Créances de location-financement	0	0	0
	D. Créances commerciales	7.189.720	6.032.623	6.187.092
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	794.263	829.921	1.136.262
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.250.723	9.063.354	11.332.810
	G. Comptes de régularisation	2.774.298	2.341.685	1.688.479
	TOTAL DE L'ACTIF	318.214.448	310.704.734	279.574.516
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	126.879.047	128.146.580	104.581.938
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	126.780.438	128.047.535	104.477.638
	A. Capital	131.086.085	128.339.611	107.328.535
	B. Primes d'émission	1.771.262	532.681	542.880
	C. Réserves	-16.308.751	-7.235.200	-1.432.175
	D. Résultat net de l'exercice	10.231.842	6.410.444	-1.961.601
II.	Intérêts minoritaires	98.609	99.045	104.300
	PASSIF	191.335.401	182.558.154	174.992.578
I.	Passifs non courants	167.349.618	140.058.081	138.675.906
	A. Provisions	130.591	161.447	0
	B. Dettes financières non courantes	152.055.913	121.410.453	123.743.656
	C. Autres passifs financiers non courants	14.713.275	18.036.374	14.500.806
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
	E. Autres passifs non courants	449.839	449.807	431.444
	F. Passifs d'impôts différés	0	0	0
II.	Passifs courants	23.985.783	42.500.073	36.316.671
	A. Provisions	0	0	0
	B. Dettes financières courantes	11.998.718	31.979.083	16.815.880
	C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.407.205	3.577.367	3.758.684
	E. Autres passifs courants	447.870	435.629	519.184
	F. Comptes de régularisation	7.131.990	6.507.995	15.222.924
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	318.214.448	310.704.734	279.574.516


Annexe 3 : État consolidé des mouvements de fonds propres

 VARIATION FONDS PROPRES ('000 EUR)		Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 30/06/2012		107.329	543	8.600	-1.962	-10.032	104	104.582
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres								
Augmentation de capital	20.998	0	0	0	0	0	0	20.998
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-37	0	0	0	0	-37
Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	672	0	-672	0	0	0
Propres actions	0	0	-639	0	0	0	0	-639
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	3	0	0	0	0	0	0	3
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	-4	-4
Corrections	10	-10	0	0	0	0	0	0
Sous-total	128.340	533	8.596	-1.962	-10.704	100		124.904
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	-1.140	0	0	0	-1.140
AU 31/12/2012		128.340	533	8.596	-3.102	-10.704	100	123.763
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres								
Augmentation de capital	2.746	1.238	0	0	0	0	0	3.984
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	1.310	0	-1.310	0	0	-90
Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-90	0	0	0	0	0
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	-1	-1
Autres	0	0	-135	0	0	0	0	-135
Sous-total	131.086	1.771	9.681	-3.102	-12.014	99		127.521
Dividendes	0	0	-10.874	0	0	0	0	-10.874
Résultat reporté	0	0	-3.102	3.102	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	10.232	0	0	0	10.232
AU 30/06/2012		131.086	1.771	-4.295	10.232	-12.014	99	126.879

Annexe 4 : État du résultat global consolidé

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME (EUR)	30/06/2013 6 mois	31/12/2012 12 mois	30/06/2012 6 mois
Résultat net	10.230.542	-3.106.022	-1.961.601
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.310.000	-1.068.000	-396.000
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-90.345	-127.540	-90.301
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Résultat global	8.830.197	-4.301.561	-2.447.902
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère	8.831.497	-4.297.170	-2.447.903
Intérêts minoritaires	-1.300	-4.391	1

Annexe 5 : État des flux de trésorerie consolidés


 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES ('000 EUR)	30/06/2013 6 mois	31/12/2012 12 mois	30/06/2012 6 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	7.007	4.948	4.948
Résultat net	10.231	-3.106	-1.986
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-3.317	13.231	6.351
Amortissements et réductions de valeur	202	77	59
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	82	155	86
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	132	26	13
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-12	-104	-39
Autre éléments non monétaires	-3.519	13.154	6.292
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1.626	6.692	4.374
Impact IAS 39 (+/-)	-4.614	8.023	3.197
Autres éléments			
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-530	-362	-79
Autres	0	-1.200	-1.200
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	6.914	10.125	4.366
Variation du besoin en fonds de roulement	-773	2.201	10.557
Mouvements d'éléments de l'actif	-2.773	658	-500
Créances commerciales	69	256	125
Autres actifs non courants à long terme	-1.589	626	108
Autres actifs courants	50	144	-148
Charges à reporter et produits acquis	-1.302	-368	9.708
Mouvements d'éléments du passif	2.000	1.543	11.057
Dettes commerciales	393	244	523
Taxes, charges sociales et dettes salariales	830	205	500
Autres passifs courants	8	246	325
Charges à imputer et produits à reporter	768	849	9.708
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	13.148	17.275	19.872
Activités d'investissement	-15.356	-43.152	-7.631
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-8	-119	-2
Immeubles de placement et projets de développement	-17.718	-47.633	-10.189
Autres immobilisations corporelles	-20	-9	-5
Panneaux photovoltaïques	0	-2	-55
Vente d'immeubles de placement	2.390	4.612	2.620
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-15.356	-43.152	-7.631
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-2.208	-25.877	12.241
Variation des passifs financiers et dettes financières	10.291	22.681	9.459
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières	10.291	22.661	9.458
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers	0	19	1
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0	0
Variation des autres passifs	-77	208	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs	-77	208	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes	0	0	0
Variation des capitaux propres	-6.754	9.995	-10.367
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	2.746	21.011	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	1.239	-10	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation	0	0	0
Dividendes distribués	-10.874	-10.367	-10.367
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	135	-639	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des variations dans la juste valeur des actif et passifs financiers	0	0	0
Vente actions propres	0	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	3.460	32.884	-908
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	1.251	7.007	11.332

Annexe 6 : Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2013

Détermination de la valeur	La détermination de la valeur des différents éléments d'investissement de portefeuille repose sur la méthode suivante : la capitalisation de la valeur locative et l'approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.
Évolution de la valeur	<p>La juste valeur (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2012, passe de EUR 283.678.000 à EUR 297.642.000 au 30/06/2013. Cette juste valeur de EUR 297.642.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 309.696.000 en nom propre.</p> <p>Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d'investissement) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,8%.</p>
Patrimoine	<p>Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 491.844 m² de locaux de stockage et de ± 51.331 m² de bureaux, soit une superficie totale de 543 175 m². Il est réparti sur 33 sites, dont 15 en France. Trois biens (Grimbergen, Brucargo 831 et Gent Evenstuk) se trouvent sur un terrain en concession. L'augmentation de la valeur marchande du portefeuille par rapport au 31/12/2012 résulte surtout de l'acquisition des sites de Brucargo 831 et Gent Evenstuk. Il faut y ajouter la vente du site de Laeken.</p> <p>Si l'on excepte les 15 sites français, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Trois bâtiments (Brucargo 830 et 831 et Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et trois autres (Milmort, Nivelles et Heppignies) en Wallonie. Sur les 15 biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et sept autres en province (Lyon et Saint-Priest, Cambrai et Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans/Saint-Cyr-en-Val et Marseille).</p>
Produits locatifs	<p>Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d'un loyer qui n'est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.</p> <p>Le revenu locatif annuel se situait à EUR 24.240.103 au 30/06/2013.</p> <p>Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).</p>

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 96,6 %.

Annexe 7 : État du portefeuille immobilier au 30/06/2013

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés	Taux d'occupation (% du m ² total)
Belgique							
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	650.914	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	994.721	807.822	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	261.276	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	418.241	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	1980 - 1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	1.078.245	100,0%
VILVOORDE, SCHAARBEKLEI 207-213	1976 / 1998 - 1999 - 2004	3.060	970	4.030	74.493	289.475	
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	393	836	1.229	234.854	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	355.057	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.150	8.945	10.095	0	336.850	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	753.165	583.790	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	0	583.170	
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	760.724	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	1.028.553	861.145	96,2%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	631.397	847.773	87,4%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	341.128	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	353.125	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (GARE)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	228.189	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE SALVESEN (ENTREPOT REFROIDI)	1966 - 1979	1.538	9.974	11.512	0	546.944	
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.097.790	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	725.000	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.470	23.766	28.236	1.969.186	1.976.585	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.908	7.775	9.683	600.000	680.915	100,0%
GENT, EVENTSTUK	2013	750	23.400	24.150	1.058.600	1.021.300	100,0%
Total Belgique		36.040	288.469	324.509	13.501.210	14.321.678	94,1%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	648.150	634.188	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	352.242	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	552.943	495.488	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	357.550	353.118	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	227.269	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	363.667	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	1.348	7.311	8.659	691.387	654.955	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNI-PARC	2001	382	1.665	2.047	231.228	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.955	4.492	6.457	649.052	627.210	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	462.556	395.005	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	694.704	666.180	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.182.700	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	765.362	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLAGNY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	624.360	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	782.127	807.710	100,0%
Total France		15.291	203.375	218.666	10.585.297	10.157.438	100,0%
Total		51.331	491.844	543.175	24.086.507	24.479.116	96,6%

Annexe 8 : Rapport du commissaire



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea Comm VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour la période de six mois clos le 30 juin 2013

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire consolidé de Montea Comm VA (la "Société") arrêté au 30 juin 2013, ainsi que du compte de résultats intermédiaire consolidé, du résultat global résumé et consolidé, de l'état des variations des capitaux propres résumé, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de six mois clos à cette date, ainsi que des notes explicatives dont le total du bilan consolidé s'élève à € 318.214 milliers et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice consolidé (part du groupe) de € 10.231 milliers. 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 selon les Normes Internationales Review Engagements 2410 (ISRE 2410 "*Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity*") applicable 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 internationales (ISA's). 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.



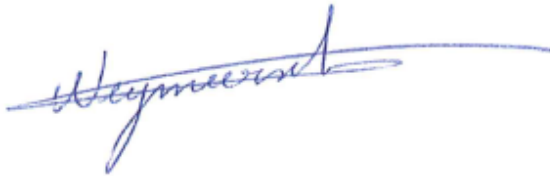
*Rapport du commissaire du 21 août 2013 sur les états financiers
intermédiaires résumés et consolidés de Montea Comm VA
pour la période de six mois clos le 30 juin 2013*

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, à tous les égards importants, ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de l'ensemble consolidé au 30 juin 2013, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour la période de six mois clos à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 21 août 2013

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par



Christel Weymeersch
Associée

14CW0013