

SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLEMENTÉE
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU 01/01/2015 AU 30/06/2015
EMBARGO JUSQU'AU 20/08/2015 – 8H45

- **LE RÉSULTAT NET COURANT S'ÉLÈVE À EUR 9,4 MILLIONS (EUR 1,02 PAR ACTION)**
 - **HORS IMPACT IFRIC 21 : RÉSULTAT NET COURANT DE EUR 9,8 MILLIONS (EUR 1,06 PAR ACTION)**
=> **42% DE MIEUX QU'À LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE**

- **SUR LA BONNE VOIE POUR ATTEINDRE UN RÉSULTAT NET COURANT D'AU MOINS EUR 19,0 MILLIONS (+24%)**

- **MARGE D'EXPLOITATION DE 82,3% (84,5% HORS IFRIC 21)**

- **LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EST PORTÉE À EUR 466 MILLIONS**

- **LE TAUX D'OCCUPATION S'ÉLÈVE À 95,8%**

- **LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL ATTEINT 7,1 ANS**

- **POURSUITE DE L'OPTIMISATION DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT**
 - **FONDS PROPRES RENFORCÉS DE EUR 12,4 MILLIONS PAR APPORT EN NATURE ET DIVIDENDE OPTIONNEL (457.323 ACTIONS NOUVELLES)**
 - **ÉMISSION DE DEUX EMPRUNTS OBLIGATAIRES D'UNE VALEUR NOMINALE TOTALE DE EUR 50 MILLIONS**
 - **ENDETTEMENT À 54,4 % - COUT DU FINANCEMENT 3,4%**
 - **LA DURÉE MOYENNE DES FINANCEMENTS DÉPASSE > 5 ANS**
 - **LA DURÉE MOYENNE DES COUVERTURES DÉPASSE > 8 ANS**

Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 9,4 millions (EUR 1,02 par action).

Il est important de noter qu'en raison de l'application de IFRIC 21 à partir du 01/01/2015, stipulant que les taxes immobilières constatées pour toute l'année 2015 doivent être comptabilisées au 1er janvier de l'année, une somme de EUR 0,4 million en frais nets a été prise en compte pour le premier semestre malgré une échéance normale au deuxième semestre. Il s'agit donc seulement d'un décalage de taxes immobilières à l'intérieur de l'exercice (de la 2^e moitié de l'année 2015 à la 1^e moitié de l'année 2015). Le total des taxes immobilières prévues pour l'année 2015 ne change pas pour Montea.

Lorsque, pour permettre la comparaison, nous ne tenons pas compte de l'impact de IFRIC 21 sur le premier semestre, nous observons une augmentation de 42% (+EUR 2,9 millions) par rapport aux EUR 6,9 millions de la même période de l'année dernière¹.

L'augmentation du résultat net courant de EUR 2,5 millions (EUR 2,9 millions hors IFRIC 21) résulte de l'augmentation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier (marge d'exploitation), à hauteur de EUR 2,8 millions (EUR 3,1 millions hors IFRIC 21), tandis que la charge financière nette ne progresse que de EUR 0,1 million.

- Pour l'exercice 2015, Montea prévoit un résultat net courant d'au moins EUR 19 millions (24% de mieux que l'exercice précédent).
- La marge d'exploitation baisse à 82,3% sous l'effet de IFRIC 21. S'il n'en est pas tenu compte, la marge d'exploitation augmente à 84,5%, à comparer aux 84,3% de la même période de l'année dernière.
- La juste valeur du portefeuille immobilier se monte à EUR 465,7 millions. Durant le premier semestre 2015, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de EUR 51,8 millions, essentiellement suite à l'acquisition de 3 sites (Saint-Priest-FR, 's Heerenberg-NL et Apeldoorn-NL) et de 2 développements build-to-suit en cours (Erembodegem - Movianto et Forest - CdS), ainsi qu'en raison de la variation de la juste valeur des investissements immobiliers. Enfin, le site de Meer (BE) a été vendu pour EUR 3,8 millions.

Le taux d'occupation est de 95,8%.² La baisse du taux d'occupation par rapport aux 96,6% du 31 décembre 2014 s'explique principalement par la vacance des sites de Malines (4.900 m²) et Erembodegem (2.110 m²).

La durée moyenne des contrats est de 7,1 ans (jusqu'à la première date de rupture).

La dette (pour le calcul du taux d'endettement) au 30/06/2015 se monte à EUR 270,6 millions ; elle augmente dans une large mesure sous l'effet de la vigoureuse croissance du portefeuille immobilier en comparaison avec le 30/06/2014 (une croissance de EUR 112,1 millions, largement financée par la dette). Face à cela, le résultat financier négatif n'augmente que de EUR 0,1 million, sous l'effet d'une dette moyenne plus importante et de taux d'intérêt très inférieurs durant le premier semestre de 2015.

¹ Le résultat net courant par action du premier semestre 2015 tient compte de 9.211.701 actions (en d'autres termes, il tient compte des 457.323 actions nouvellement émises à l'occasion des augmentations de capital réalisées en H1 par apport en nature et dividende optionnel). Le résultat net courant par action de la même période de l'année dernière tenait compte de 6.808.962 actions. La différence résiduelle de 1.945.416 actions s'explique entièrement par l'augmentation de capital du 24 juin 2014.

² 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.

- Sous l'effet du renforcement des fonds propres par apport en nature (pour financer le site d'Apeldoorn) et de l'exercice du dividende optionnel, 457.323 actions nouvelles ont été émises (avec droit entier aux dividendes pour l'exercice 2015), ce qui a permis de maîtriser le taux d'endettement à 54,4%.

Pour poursuivre la diversification de ses dettes financières, Montea a par ailleurs émis 2 nouveaux emprunts obligataires d'une valeur nominale totale de EUR 50 millions, pour une durée moyenne de 11 ans, et avec un coût de financement moyen de 2,73%.

Grâce à la diversification des dettes par l'émission de 2 nouveaux emprunts obligataires, la finalisation des lignes de crédit à refinancer pour l'année 2015 et la prolongation des lignes de crédit existantes, la durée moyenne des financements dépasse à présent 5 ans.

Parallèlement, les instruments de couverture ont été restructurés, portant leur durée moyenne au 30/06/2015 à plus de 8 ans.

Suite aux actions ci-dessus, Montea dispose d'un pourcentage de couverture de 80%³ avec un coût de financement moyen de 3,4%.

³ Ce pourcentage de couverture tient compte des instruments de couverture existants, des 4 emprunts obligataires et des dettes de leasing.

Sommaire

1. Rapport financier semestriel

- 1.1. Chiffres principaux
- 1.2. Évolution, événements et transactions ayant eu lieu durant le premier semestre 2015 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2015
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2015
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements survenus après le 30/06/2015
- 1.7. Transactions entre parties liées
- 1.8. Risques principaux, incertitudes et perspectives
- 1.9. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable
- 1.10. 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 30/06/2015
2. État consolidé du bilan au 30/06/2015
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Hiérarchie de la juste valeur
7. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2015 par secteur géographique
8. État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique
9. Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2015
10. État du portefeuille immobilier au 30/06/2015
11. Rapport du commissaire

1. Rapport financier semestriel

1.1 Chiffres principaux

		BE	FR	NL	30/06/2015 6 mois	31/12/2014 12 mois	30/06/2014 6 mois
Portefeuille							
Portefeuille immobilier - Immeubles							
Nombre de sites		21	16	7	44	41	37
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	346.577	212.459	122.625	681.661	632.818	566.125
Bureaux	M ²	34.853	16.279	14.110	65.242	58.248	52.968
Surface totale	M ²	381.430	228.738	136.735	746.903	691.066	619.093
Potentiel de développement	M ²	91.166	71.734	18.055	180.955	149.944	92.651
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (1)	K€	220.779	127.720	104.220	452.719	400.916	339.318
Valeur d'investissement (2)	K€	226.544	136.339	111.420	474.303	418.729	354.172
Taux d'occupation							
Taux d'occupation (3)	%	93,6%	96,7%	100,0%	95,8%	96,6%	93,5%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur (1)	K€	8.278			8.278	7.527	7.492
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur (1)	K€	4.694			4.694	16.295	
Résultats consolidés							
Résultat net courant							
Résultat net locatif	K€				16.239	26.819	12.554
Résultat d'exploitation (4)	K€				13.370	22.821	10.587
Marge d'exploitation (5)	%				82,33%	85,09%	84,3%
Résultat financier (6)	K€				-3.731	-7.226	-3.622
Résultat net courant (7)	K€				9.436	15.271	6.912
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					9.211.701	7.781.658	6.808.962
Résultat net courant / action	€				1,02	1,97	1,02
Résultat net non courant							
Résultat sur le portefeuille (8)	K€				-1.598	1.632	1.326
Résultat sur les instruments financiers dérivés (9)	K€				2.996	-10.796	-5.482
Résultat net	K€				10.834	6.107	2.755
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					9.211.701	7.781.658	6.808.962
Résultat net / action	€				1,18	0,78	0,40
Bilan consolidé							
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€				194.221	183.338	180.010
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				270.555	236.473	171.953
Total du bilan	K€				497.247	453.867	379.546
Ratio d'endettement (10)	%				54,41%	52,10%	45,3%
Actif net / action ⁽¹¹⁾	€				21,08	20,94	20,56
Actif net / action (excl. IAS 39) ⁽¹¹⁾	€				23,43	23,76	22,77
Cours de bourse ⁽¹²⁾	€				34,14	34,39	31,07
Prime / (décote)	%				45,70%	44,77%	36,5%

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

(2) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.

(3) Taux d'occupation sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.

(4) Résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier.

(5) Résultat opérationnel avant le résultat du portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.

(6) Concerne le résultat financier hors résultat sur les instruments financiers.

(7) Résultat net courant compte non tenu du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII et XVIII du compte de résultat) et compte non tenu de la variation dans la valorisation des instruments de couverture financière (code XXIII du compte de résultat).

(8) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.

(9) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.

(10) Le taux d'endettement est calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

(11) Calculé sur la base du nombre total d'actions au 30/06/2015. La formule est la suivante :
Fonds propres attribuables aux actionnaires/nombre total d'actions à la fin de l'exercice.

(12) Cours boursier à la fin du premier trimestre 2015.

1.2 Évolution, événements et transactions ayant eu lieu durant le premier semestre 2015 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1 Le résultat net courant⁴ s'élève à EUR 9,4 millions (EUR 1,02 par action), une croissance de 37% par rapport à la même période de l'année dernière – Montea est sur la bonne voie pour générer un résultat net courant de EUR 19 millions (+24%)

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 9,4 millions (EUR 1,02 par action) pour le premier semestre 2015, soit 37% (+EUR 2,5 millions) de plus que les EUR 6,9 millions de la même période de l'année dernière (EUR 1,02 par action).

Abstraction faite de l'application de IFRIC 21, nous obtenons un résultat net courant de EUR 9,8 millions (EUR 1,06 par action) au premier semestre, une progression de 42% (+EUR 2,9 millions) sur la même période de l'année dernière. IFRIC 21 oblige la société à comptabiliser en résultat, dès le début de l'année, toutes les taxes immobilières constatées pour l'année. Par le passé, ces charges étaient prises en compte dans le résultat au prorata.

L'augmentation de EUR 2,5 résulte de :

- l'augmentation de EUR 2,8 millions du résultat immobilier avant le résultat sur le portefeuille, largement due à :
 - la hausse de EUR 3,7 millions du résultat locatif net, essentiellement à cause des revenus locatifs des nouveaux investissements du dernier semestre 2014 et du premier semestre 2015 ;
 - la hausse des frais immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits d'exploitation (EUR 0,9 million), dont EUR 0,4 million à cause du déplacement des taxes immobilières du deuxième semestre 2015 vers le premier semestre 2015 (application IFRIC 21) ;
- une hausse de EUR 0,1 million seulement de la charge financière nette suite à la charge moyenne plus forte des emprunts à un taux d'intérêt inférieur, ainsi qu'à quelques opérations comptables favorables mais non récurrentes ;
- la hausse de EUR 0,1 million des impôts.

Sur la base du résultat du premier trimestre (EUR 9,4 millions), des prochains revenus nets des projets 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 sur l'exercice complet un résultat net courant d'au moins EUR 19 millions (+24%).

1.2.2 Activités d'investissement au premier semestre 2015

➤ 16 janvier 2015 – Acquisition d'un centre de distribution logistique d'environ 22.400 m² à 's-Heerenberg (NL)⁵

En décembre 2014, Montea a annoncé l'acquisition d'un centre de distribution logistique sur un terrain de 45.500 m². Le complexe logistique est situé à 's-Heerenberg, dans le parc logistique multimodal « Euregionaal Bedrijventerrein », non loin de la frontière allemande. Construit en 2009-2011, le centre de distribution se compose d'environ 16.000 m² d'espace de stockage, 5.200 m² de cross-dock et 2.400 m² de bureaux, avec 44 quais de chargement. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 12 ans à JCL Logistics Benelux, spécialiste du stockage et de la distribution transeuropéenne.

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 17/12/2014 ou à www.montea.com.



Montea « Space for Growth » - site de 's-Heerenberg (NL)

L'acquisition a été finalisée le 16 janvier 2015. Elle représente une valeur d'investissement totale de EUR 20,4 millions et produira un rendement supplémentaire de € 1,45 million par an. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

➤ **31 mars 2015 - Acquisition d'un bâtiment logistique d'environ 10.000 m² à St-Priest-Lyon (FR), loué à Cofriset⁶**

Montea a acquis un bâtiment logistique, doté d'une situation stratégique à 10 km de l'aéroport St-Exupéry, à Saint Priest, près de Lyon. Le bâtiment compte 9.400 m² d'espace de stockage et environ 600 m² de bureaux, ainsi que 12 quais de chargement. Le site présente encore un potentiel d'extension de quelque 4.500 m².

Le bâtiment est loué à Cofriset pour une durée résiduelle de 2,7 ans. Cofriset est une filiale du groupe Beijers, spécialisée dans la distribution des appareils de climatisation et de réfrigération.



Montea « Space for Growth » - Site de St-Priest - Cofriset (FR)

Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 6,55 millions; elle va générer un supplément de revenus locatifs de € 596K par an, soit un rendement initial de +/-9,1%. Cet investissement est en ligne avec la juste valeur déterminée par l'expert immobilier et a été financé par un financement bancaire.

L'acquisition renforce la position de Montea à Saint Priest, où la société est déjà propriétaire d'un entrepôt de 13.800 m², loué à Brosette (groupe Saint-Gobain).

⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou www.montea.com.

➤ **20 mai 2015 – Acquisition d'un centre cross-dock à l'Ecofactorij d'Apeldoorn (NL)**⁷

Le 20 mai 2015, Montea a conclu un accord avec WGA Versteijnen Investments Transport BV (Tilburg) portant sur l'acquisition d'un bâtiment cross-dock récent à Apeldoorn. Implanté sur un terrain de 32.400 m², ce complexe de pointe comporte un espace de stockage d'environ 8.400 m² avec 785 m² de bureaux.



Montea «Space for Growth» - Site Apeldoorn - HSL (Pays-Bas)

HSL (entité de WGA Versteijnen Beheer) va prendre le bâtiment en location après transfert via un contrat triple net, pour une durée fixe de 10 ans. La transaction de sale & rent back, accompagnée par NL Real Estate, représente un investissement de EUR 7,2 millions et offre un rendement initial de 7,64%.

1.2.3 Activités de développement au premier semestre 2015

➤ **12 février 2015 – Développement d'un nouveau bâtiment d'environ 36.500 m² pour DHL à Brucargo – Brussels Airport (BE)**⁸

DHL ancre ses opérations de fret aérien à Brussels Airport par la signature d'un accord de collaboration pour la construction d'un nouveau hub à Brucargo. MG Real Estate (une entité de De Paepe Group) se chargera de ce développement sur-mesure (build-to-suit) unique, qui représentera environ 31.500 m² de stockage et 5.000 m² de bureaux. Le bâtiment se situera à l'entrée de Brucargo, le hotspot logistique de Brussels Airport pour ce qui concerne le fret. Conformément au développement pour DHL Global Forwarding de 2012, Montea acquerra le bien à la réception, aux conditions suspensives habituelles.



Montea «Space for Growth» - Site de Brucargo - DHL (BE)

DHL louera pendant un terme fixe de 15 ans ce complexe hautement stratégique. Les travaux vont commencer bientôt. Le nouveau projet sur mesure devrait être opérationnel au quatrième trimestre 2016.

Ici encore, Montea a signé avec Brussels Airport un contrat de superficie de longue durée. Après déduction de l'indemnité de superficie, le projet va générer un loyer d'environ € 2,3 millions ; Montea en fera l'acquisition sur la base d'un rendement initial de 7,70 %.

⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/05/2015 ou à www.montea.com.

⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 12/02/2015 ou à www.montea.com.

➤ **16 mars 2015 – Réception d'un projet build-to-suit d'environ 14.800 m² pour DocMorris dans le parc d'activités de Heerlen (NL)**⁹

Montea et Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund ont développé en partenariat un projet sur mesure d'environ 14.800 m², à l'usage de DocMorris, première pharmacie par correspondance d'Europe. Le terrain est situé dans le European Business Park Avantis de Heerlen, à la frontière des Pays-Bas et de l'Allemagne. Le site est conforme aux normes sévères qui régissent le stockage des produits pharmaceutiques. Il compte environ 7.750 m² de stockage (extensible), environ 1.750 m² de mezzanine, environ 5.300 m² de bureaux et 390 places de stationnement. L'entreprise a signé un contrat de location de 15 ans pour ce site ultramoderne.



Montea « Space for Growth » - Site de Heerlen (NL)

Montea a acquis le bien sur base d'un rendement initial net de 7,33 %. La valeur d'investissement du projet est estimée à EUR 19,2 millions. La transaction est en partie financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014 et en partie par de nouveaux financements bancaires.

➤ **3 avril 2015 – Développement d'un projet build-to-suit d'environ 9.000 m² pour CdS sur le site d'Unilever à Forest (BE)**¹⁰

Dans le cadre du plan de réhabilitation du site de Forest, un centre de distribution sur mesure a déjà été développé pour Metro¹¹. Par la suite Montea lance à présent pour CdS un projet durable build-to-suit d'une superficie totale d'environ 9.000 m². Ce nouveau centre de distribution sera opérationnel en principe au premier trimestre 2016.



Montea «Space for Growth» - Site Forest - Cds (BE)

Montea a conclu un accord avec CdS pour un bail à une durée fixe de 15 ans. CdS est spécialisé dans la location de matériel de réception et de catering (www.cdsonline.be). La transaction a été menée en collaboration avec Allten.

Montea réalise ce projet avec un rendement initial net de $\pm 7,3\%$.

⁹ Pour plus d'info, voir communiqué de presse du 16/03/2015 ou www.montea.com.

¹⁰ Pour plus d'info, voir communiqué de presse du 03/04/2015 ou www.montea.com.

¹¹ Pour plus d'info, voir communiqué de presse du 07/02/2014 ou www.montea.com.

- **3 avril 2015 – Lancement d’un projet build-to-suit d’environ 13.000 m² pour Movianto à Erembodegem (BE) – achat d’un terrain de 46.000 m²¹²**

En juin 2014, le prestataire de services logistiques Movianto avait choisi Montea comme partenaire pour le développement et le financement d’un centre de distribution complémentaire à Alost¹³. Entretemps, le permis de construire a été obtenu pour ce projet ; Montea a acheté un terrain de 46.000 m² dans le zoning industriel Sud IV à Erembodegem et le chantier a démarré.

Le centre de distribution logistique sera un complexe de pointe d’environ +/- 13.000 m² comprenant deux zones GDP cross-dock (+2+8°C et +15°C+25°C) et des bureaux ; il sera opérationnel fin 2015.



Montea «Space for Growth» - Site Sud IV Erembodegem - Movianto (BE)

1.2.4 Activités de désinvestissements du premier semestre 2015

- **31 mars 2015 - Vente du site de Meer (BE) à Smart Packaging Solutions SA (VPK)**



Montea a vendu le site de Meer, Europalaan, au locataire actuel, Smart Packaging Solutions. Le site compte 9.250 m² de stockage et 460 m² de bureaux. La transaction représente un montant de € 3,78 millions, conforme à la juste valeur.

¹² Pour plus d’info, voir communiqué de presse du 03/04/2015 ou www.montea.com.

¹³ Pour plus d’info, voir communiqué de presse du 26/06/2014 ou www.montea.com.

1.2.5 Activités locatives au premier semestre 2015

➤ **20 mai 2015 – Signature d'un contrat de location de longue durée avec Minigrip Belgium SA à Erembodegem (BE)**¹⁴

Montea et Minigrip Belgium SA ont signé un contrat de location de longue durée pour un terme fixe de 15 ans sur le site d'Erembodegem. Le bail concerne +/- 4.600 m² de stockage et +/- 520 m² de bureaux.

Actuellement installé en deux endroits dans les régions de Gand et de Bruxelles, Minigrip Belgium SA cherchait un site permettant de centraliser ses opérations. Minigrip Belgium SA fabrique et distribue des emballages refermables (www.minigrip.be).

L'espace de stockage qui sera loué par Minigrip Belgium SA, était auparavant occupé par Movianto, qui va s'installer dans un nouveau complexe de pointe que Montea est en train de réaliser dans l'Industriezone Zuid IV d'Erembodegem¹⁵.

1.2.6 Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement

➤ **4 juin 2015 – Apport (indirect) du site néerlandais d'Apeldoorn et renforcement des fonds propres**¹⁶

Montea a récemment acheté à WGA Versteijnen Investments Transport B.V., de Tilburg, un bâtiment cross-dock situé à Apeldoorn. L'acquisition a été réalisée par apport (indirect) en nature, et le paiement par émission de nouvelles actions Montea. Les nouvelles actions ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé¹⁷, sur décision du gérant statutaire de Montea. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de EUR 7.483.893,89, dont une somme de EUR 4.363.580,10 a été affectée à la rubrique capital et une somme de EUR 3.120.313,79 à la rubrique primes d'émission.

L'apporteur a été rémunéré par 214.110 nouvelles actions Montea pour un montant total de EUR 7.483.893,89. Dans le cadre de la transaction, le prix d'émission des nouvelles actions se monte à EUR 34,9535 par action. Les 214.110 nouvelles actions Montea émises sont des actions ordinaires, conférant les mêmes droits que les actions existantes.

Plus tôt, Monsieur Dirk De Pauw avait vendu à Patronale Life SA le même nombre d'actions au même prix par action.

Après l'augmentation de capital, WGA Versteijnen Investments Transport B.V. a vendu les nouvelles actions, au même prix par action, à Monsieur Dirk De Pauw, qui, à la fin de la journée, détenait de ce fait autant de parts du capital de Montea qu'avant la vente de ses actions à Patronale Life SA.

¹⁴ Pour plus informations, voir notre communiqué de presse du 20/05/2015 ou www.montea.com.

¹⁵ Pour plus informations, voir notre communiqué de presse du 03/04/2015 ou www.montea.com.

¹⁶ Pour plus informations, voir notre communiqué de presse du 04/06/2015 ou www.montea.com.

¹⁷ Par apport en nature dans Montea de la créance du vendeur sur Montea 's Heerenberg NV, créance née de la vente du site néerlandais d'Apeldoorn à Montea 's Heerenberg NV.

➤ **12 juin 2015 – Réalisation du dividende optionnel**¹⁸

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statuaire a pour la deuxième fois offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 66,2 % des coupons n° 13 (qui représentent le dividende du 1er janvier 2014 au 23 juin 2014) et 75,6 % des coupons n° 14 (qui représentent le dividende du 24 juin 2014 au 31 décembre 2014) ont été échangés contre de nouvelles actions.

De ce fait, le 12 juin 2015, par acte notarié, 243.213 nouvelles actions ont été émises pour un prix d'émission total de EUR 8.079.777,33 (EUR 4.956.680,94 de capital et EUR 3.123.096,39 de primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé.

Depuis le 12 juin 2015, le capital social de Montea est donc représenté par 9.211.701 actions. Les droits à dividende qui n'ont pas été apportés, ont été payés en espèces, de même que la partie cash pour les actionnaires qui ont souscrit les nouvelles actions (la partie cash se monte à EUR 0,44 pour 44 coupons n° 13 apportés et à EUR 0,27 pour 47 coupons n° 14 apportés). Le montant total net payé s'élève à EUR 3.392.474,66.

➤ **26 juin 2015 - Émission privée réussie d'emprunts obligataires pour la somme totale de EUR 50 millions**¹⁹

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statuaire a décidé d'émettre deux emprunts obligataires pour la somme totale de EUR 50 millions. Les deux emprunts obligataires ont été adressés à des investisseurs institutionnels et ont fait l'objet d'un placement privé.

Pour le premier emprunt obligataire, Montea a placé une somme de EUR 25 millions en obligations d'une valeur nominale de EUR 100.000, d'une durée de 12 ans, au taux d'intérêt variable de EURIBOR 3 mois + 205 points de base. Pour le deuxième emprunt obligataire, Montea a placé une somme de EUR 25 millions en obligations d'une valeur nominale de EUR 100.000, d'une durée de 10 ans, au taux d'intérêt fixe de 3,42 %.

➤ **Poursuite de l'optimisation de la structure de la dette**

Grâce à l'émission de 2 nouveaux emprunts obligataires pour une somme totale de EUR 50 millions (voir ci-dessus), à la finalisation des lignes de crédit à refinancer pour l'année 2015 et à la prolongation des lignes de crédit existantes, la durée moyenne des financements dépasse à présent 5 ans.

Parallèlement, les instruments de couverture ont été restructurés, portant leur durée moyenne à plus de 8 ans.

Sous l'effet de ces nouvelles mesures d'optimisation, le coût du financement se situe à 3,4 % au 30/06/2015, compte tenu d'un pourcentage de couverture de 80 %²⁰.

¹⁸ Pour plus informations, voir notre communiqué de presse du 12/06/2015 ou www.montea.com.

¹⁹ Pour plus informations, voir notre communiqué de presse du 26/6/2015 ou www.montea.com.

²⁰ Ce pourcentage de couverture tient compte des instruments de couverture existants, des 4 emprunts obligataires et des dettes de leasing.

1.2.7 Autres événements du premier semestre 2015

➤ **20 mai 2015 – Montea est le premier investisseur immobilier Belge qui obtient la Lean & Green Star**



Le 8 mai 2015, Montea a été le premier investisseur immobilier Belge qui a obtenu la Lean & Green Star en reconnaissance pour démontrer effectif que son portefeuille belge a généré une baisse de 26% des émissions de CO₂. Le certificat Lean and Green Star lui était officiellement remis le 16 juin 2015.

Grâce à cette reconnaissance indépendante, Montea peut mieux expliquer ses objectifs de durabilité à ses partenaires (entreprises de travaux, architectes, fournisseurs...) comme à ses locataires.

➤ **27 mai 2015 – Nomination de Hylcke Okkinga au poste de Directeur Pays-Bas**



Avec la nomination d'un directeur pour les Pays-Bas, Montea entend renforcer sa présence locale. A partir du 1^{er} juin 2015, Hylcke Okkinga est nommé Directeur Pays-Bas. Sa longue affinité avec le marché néerlandais de l'immobilier logistique en fait la personne idéale pour poursuivre l'expansion du portefeuille immobilier de Montea aux Pays-Bas.

Hylcke Okkinga a travaillé depuis 2002 comme partenaire chez Cushman & Wakefield, où il a longtemps assumé des responsabilités au sein du département Capital Markets Logistics. Début 2010, il a mis en route une nouvelle filiale de C&W à Rotterdam.


➤ **27 mai 2015 – Montea ouvre des bureaux propres à Tilburg**



Hylcke Okkinga poursuit l'expansion des activités de Montea aux Pays-Bas à partir des bureaux propres à Tilburg. Ces bureaux se situent dans le complexe EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1 à Tilburg et sont opérationnels depuis du 15 juin 2015.

1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2015

- Le patrimoine immobilier total de Montea s'élevé à EUR 465,7 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 452,7 millions), les projets de développements en cours (EUR 4,7 million) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 8,3 millions)

	Total 30/06/2015	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2014	Total 30/06/2014
Portefeuille immobilier - Immeubles						
Nombre de sites	44	21	16	7	41	37
Surface entrepôts (m ²)	681.661	346.577	212.459	122.625	632.818	566.125
Surface bureaux (m ²)	65.242	34.853	16.279	14.110	58.248	52.968
Surface totale (m ²)	746.903	381.430	228.738	136.735	691.066	619.093
Potentiel de développement (m ²)	180.955	91.166	71.734	18.055	149.944	0
Juste valeur (K EUR)	452.719	220.779	127.720	104.220	400.916	339.318
Valeur d'investissement (K EUR)	474.303	226.544	136.339	111.420	418.729	354.172
Loyers contractuels annuels (K EUR)	35.422	16.921	10.816	7.685	31.665	27.170
Rendement brut (%)	7,82%	7,66%	8,47%	7,37%	7,90%	8,01%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,09%	8,08%	8,70%	7,37%	8,56%	8,01%
Surfaces non louées (m ²)	29.642	22.196	7.446	0	22.406	36.427
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR)	1.209	919	290	0	905	0
Taux d'occupation (% des m ²)	95,8%	93,6%	96,7%	100,0%	95,99%	93,45%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (K EUR)	8.278	8.278	0	0	7.527	7.492
Portefeuille immobilier - Développements						
Juste valeur (K EUR)	4.694	4.694	0	0	16.295	0

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

(2) La juste valeur des projets de développements figure à la rubrique « C » du bilan (immobilisations).

- **Augmentation de la juste valeur des investissements immobiliers à EUR 452,7 millions, une progression de EUR 51,8 millions (12,9% par rapport au 31/12/2014), due à :**

- Belgique : baisse de EUR 3,0 million, essentiellement due à :
 - la vente du site de Meer à VPK en Q1-2015 pour la somme de EUR 3,8 millions ;
- France : augmentation de EUR 7,0 millions, essentiellement due à :
 - l'acquisition du site Saint-Priest (loué à Cofriset) ;
- Pays-Bas: augmentation de EUR 47,8 millions, essentiellement due à :
 - la finalisation du projet build-to-suit de Heerlen (loué à DocMorris) ;
 - la transaction sale-and-lease back de 's Heerenberg (location à JCL Logistics) ;
 - la transaction de sale and lease back à Apeldoorn (location à HSL).

✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 746.903 m², répartie sur 21 sites en Belgique, 16 sites en France et 7 sites aux Pays-Bas. La progression (746.903 m² au lieu de 691.066 m² au 31 décembre 2014) s'explique dans une large mesure par l'achat de 3 nouveaux sites (2 aux Pays-Bas et 1 en France) et par la finalisation du projet « build-to-suit » de Heerlen (Pays-Bas).

✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 180.955 m² sur les sites existants.

✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble des immeubles de placement s'élevé à 8,09% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,56% au 31/12/2014.


- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 35,42 millions, une hausse de 11,9% par rapport au 31/12/2014, surtout imputable à l'acquisition de 3 sites au premier semestre 2015 et à la finalisation de 1 projet « build-to-suit ».
 - ✓ Le **taux d'occupation**²¹ est de 95,8%. Les inoccupations concernent actuellement le site de Herentals, une partie de Malines et Erembodegem (Belgique), ainsi qu'une partie du site de Savigny-Le-Temple en France.
- **Développements en cours à hauteur de EUR 4,7 millions**
- ✓ Montea est en train de développer le site belge d'Erembodegem, un investissement de EUR 4,7 millions. Le site sera loué à Movianto (voir aussi plus haut). Selon les prévisions, la réception aura lieu début 2016.
- **Juste valeur des panneaux solaires : EUR 8,3 millions**
- ✓ Montea gère 7 projets photovoltaïques : 1 à Bruxelles (Forest), 2 en Wallonie (Heppignies et Milmort) et 4 en Flandre (Bornem, Herentals, Grimbergen et Puurs).



²¹ 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 30/06/2015²²

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour la période du 01/01/2015 au 30/06/2015

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/06/2015 6 mois	31/12/2014 12 mois	30/06/2014 6 mois
RESULTAT COURANT			
RESULTAT LOCATIF NET	16.239	26.819	12.554
RESULTAT IMMOBILIER	16.145	27.334	12.957
% par rapport au résultat locatif net	99,4%	101,9%	103,2%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-554	-1.183	-658
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.590	26.151	12.299
Frais généraux de la société	-2.197	-3.339	-1.723
Autres revenus et charges d'exploitation	-23	9	11
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.370	22.821	10.587
% par rapport au résultat locatif net	82,3%	85,1%	84,3%
RESULTAT FINANCIER	-3.731	-7.226	-3.622
RESULTAT NET COURANT AVANT IMPOT (*)	9.639	15.595	6.965
Impôt	-203	-324	-53
RESULTAT NET COURANT	9.436	15.271	6.912
<i>par action</i>	1,02	1,97	1,02
RESULTAT NON COURANT			
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	176	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.603	1.457	1.326
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-1.598	1.632	1.326
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.996	-10.796	-5.482
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	2.996	-10.796	-5.482
RESULTAT NET	10.834	6.107	2.755
<i>par action</i>	1,18	0,78	0,40

1.4.2 Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé au 30/06/2015

- Le résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier se situe à EUR 13,4 millions, une progression de 26%. Quant à la marge d'exploitation, elle s'élève à 82,3%, influencée négativement par l'application de la nouvelle directive IFRIC 21 (marge d'exploitation de 84,5% hors IFRIC 21).

Le résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier se situe à EUR 13,4 millions, une hausse de EUR 2,8 millions ou 26 % par rapport à la même période de l'an dernier.

²² Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Cette hausse est due à :

- l'augmentation du résultat net locatif de EUR 3,7 millions, en grande partie sous l'effet de la hausse des revenus locatifs des nouveaux investissements ;
- une hausse des frais immobiliers, de la partie non refacturée des charges locatives et des autres charges liées à la location (EUR 0,9 million), dont EUR 0,4 million en raison du déplacement des taxes immobilières du deuxième vers le premier semestre (directive IFRIC 21).

De ce fait, la **marge d'exploitation**²³ se monte à 82,3% pour le premier semestre de 2015, à comparer aux 84,3% de la même période de l'an dernier. Si nous faisons abstraction de IFRIC 21, nous obtenons une marge d'exploitation de 84,5% pour le premier semestre 2015.

Montea met tout en œuvre pour porter sa marge d'exploitation à 85% grâce à la croissance que la société entend poursuivre au deuxième semestre 2015.

- **Le résultat financier net, négatif, se monte à EUR 3,7 millions²⁴, une hausse de EUR 0,1 million (3%) sur la même période de l'an dernier, évolution surtout due à l'augmentation de la charge moyenne de la dette suite aux investissements opérés entre le 30/06/2014 et le 30/06/2015.**

Le résultat financier net, négatif, se monte à EUR 3,7 millions, une hausse de 3% par rapport à la même période de l'an dernier, largement due à la hausse de la charge moyenne de la dette.

Au deuxième trimestre de 2015, Montea a renforcé ses fonds propres par apport en nature et dividende optionnel, avec émission de 457.323 actions nouvelles. Grâce à cela, au 30 juin 2015, le taux d'endettement est sous contrôle ; Montea peut utiliser les lignes de crédits non consommées pour financer les investissements annoncés et les développements en cours au deuxième semestre 2015 et en 2016.

Le 25/06/2015, Montea a procédé à l'émission de deux emprunts obligataires pour un montant nominal total de EUR 50 millions et un coût de financement de 2,73%.

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 de fin juin 2015, Montea met tout en œuvre pour que le coût financier ne dépasse pas sensiblement 4%.

- **Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint EUR -1,6 million**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** atteint EUR -1,6 million au 30/06/2015. Ce résultat négatif est dû à :

- la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR -1,6 million, dans une large mesure sous l'effet des investissements dans certains sites (principalement en Belgique) ;
- l'impact positif de la vente du site de Meer.

La plus-value non réalisée dans l'évaluation des panneaux solaires est comptabilisée dans un poste distinct des fonds propres.

²³ Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

²⁴ Le résultat financier de EUR -3,7 millions ne comprend pas la variation de la juste valeur des instruments de couverture de EUR 3 millions (voir le compte de résultat abrégé).

- Le résultat net atteint EUR 10,8 millions ; il est en partie déterminé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 3,0 millions) et par la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR 1,6 million)

Le **résultat net** au 30/06/2015 s'élève à EUR 10,8 millions (EUR 1,18 par action), à comparer aux EUR 2,8 millions de la même période de 2014 (EUR 0,40 par action). Le résultat est fortement influencé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 3,0 millions) sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt à long terme, et par la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier.


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 9,4 millions (EUR 1,02 par action) – Sur la bonne voie pour atteindre en 2015 un résultat net courant d'au moins EUR 19 millions**

Le **résultat net courant** au 30/06/2015 se monte à EUR 9,4 millions (EUR 1,02 par action), en hausse de 37% par rapport à la même période de l'an dernier.

Sur la base du résultat du premier semestre (EUR 9,4 millions), des prochains revenus nets des projets 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 pour l'exercice complet un résultat net courant d'au moins EUR 19 millions (+24%).

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30/06/2015

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/06/2015 Conso	31/12/2014 Conso	30/06/2014 Conso
ACTIFS NON COURANTS	466.631.357	421.821.417	353.602.651
ACTIFS COURANTS	30.615.557	32.046.053	25.943.654
TOTAL DE L'ACTIF	497.246.914	453.867.470	379.546.305
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	194.321.202	183.438.085	180.108.498
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	194.221.293	183.338.176	180.010.491
Intérêts minoritaires	99.909	99.909	98.007
PASSIFS	302.925.712	270.429.385	199.437.806
Passifs non courants	270.108.606	202.019.311	153.869.262
Passifs courants	32.817.106	68.410.074	45.568.544
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	497.246.914	453.867.470	379.546.305

1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/06/2015

- Au 30/06/2015, le **total de l'actif** (EUR 497,2 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (92% du total) et de panneaux solaires (2% du total). Le reste de l'actif (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 194,3 millions) et une dette totale de EUR 302,9 millions.

La dette totale se décompose ainsi :

- une somme totale de EUR 147,5 en lignes de crédit consommées auprès de 5 institutions financières belges. Montea dispose actuellement de EUR 165 millions en lignes de crédit sous contrat, dont EUR 10,0 millions seront refinancés au deuxième semestre. Sans tenir compte de nouveaux financements éventuels, au 30 juin 2015, Montea dispose d'une capacité non utilisée de EUR 17,5 millions en lignes de crédit ;
 - un montant total de EUR 109 millions pour les quatre emprunts obligataires que Montea a émis en 2013, 2014 et 2015 ;
 - une dette de leasing totale de EUR 2,6 millions pour la poursuite du financement des sites de Milmort et Orléans ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de EUR 21,6 millions ;
 - les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de EUR 22,2 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.
- L'**endettement**²⁵ de Montea se situe à 54,4%. La baisse de l'endettement par rapport au 31/12/2014 (52,1%) est due au fait qu'une grande partie du produit net de l'augmentation de capital a été affectée au remboursement des dettes bancaires.

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. 24 de l'AR du 13 juillet 2014**

Si l'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales dépasse 50% des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR 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 SIR 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 SIR publique.

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

Au 30/06/2015, la dette consolidée s'élève à 54,41%. Historiquement, depuis fin 2008, le taux d'endettement se situe au-dessus de 50%, pour atteindre son plus haut niveau de 57,62% mi-2010. Le 2 juillet 2010, l'augmentation de capital a ramené la dette sous les 50%.

²⁵ Calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014 concernant les sociétés immobilières règlementées.

Ensuite, le taux d'endettement a augmenté à 55,29% 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 52,82% au 31/12/2013.

Dans le premier semestre 2014, une augmentation de capital a été menée afin d'anticiper aux acquisitions et investissements prévus pour le deuxième semestre 2014. Il s'agit du réaménagement du site à Grimbergen et à Forest, trois projets sur mesure en Belgique (deux projets à De Hulst Willebroek et un projet à Brucargo) et un projet sur mesure aux Pays-Bas (Oss) et 2 transactions sale & lease back (Beuningen et Waddinxveen).

Dans le premier semestre, un apport en nature a été mené (pour l'acquisition du site à Apeldoorn) et un dividende optionnel pour réduire le taux d'endettement mi 2015 après les acquisitions 's Heerenberg (NL) et Cofriset (FR) et la finalisation de la construction projet sur mesure à Heerlen (NL).

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

- **Potentiel d'investissement futur**

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à EUR 150 millions²⁶ environ (en hausse de 33%) 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 69 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 81 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 17,7% 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 54,41% 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.

²⁶ 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, les prévisions des risques et des impôts différés au passif.

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 7,5%.

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

- La valeur de l'**actif net** au 30/06/2015 s'élève à EUR 21,08 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 23,43 par action.

Sur la base du cours de clôture au 30/06/2015 (EUR 31,07), l'action Montea est cotée 45,7% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).


1.4.5 Règles d'évaluation

- Au premier semestre 2015, les règles d'évaluation de la SIR n'ont pas changé.
- Au 30/06/2015, 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 sur la base de la méthode d'escompte 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 et IFRS concernant ce rapport financier semestriel, ont été analysées et 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	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
Cours de bourse (€)			
A la clôture	34,14	34,39	31,07
Le plus élevé	36,95	34,40	32,75
Le plus bas	33,08	30,00	32,43
Moyenne	35,13	31,94	31,64
Actif net / action (€)			
Incl. IAS 39 (*)	21,08	20,94	20,56
Excl. IAS 39 (*)	23,43	23,76	22,77
Prime / (décote) (%)	45,7%	44,8%	36,5%
Rendement de dividende (%)	5,8%	5,7%	
Dividende (€)			
Brut	1,97	1,97	
Net	1,48	1,48	
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	5.143	3.929	3.269
Volume de la période	643.215	1.001.779	408.642
Nombre d'actions	9.211.701	8.754.378	8.754.378
Capitalisation boursière ('000 euros)			
Capitalisation boursière à la clôture	314.487	301.063	271.999
Ratios (%)			
Velocité	14,6%	12,4%	11,2%

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 30/06/2015

Il n'y a pas eu des événements importants entre le 30/06/2015 et la date de ce communiqué de presse.

1.7 Transactions entre parties liées

Au premier semestre 2015, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

1.8 Risques principaux, incertitudes et perspectives

1.8.1. Principaux risques et incertitudes²⁷

Le management et le Conseil d'administration de Montea surveillent constamment les risques auxquels la société est confrontée. À cet égard, le management définit une politique prudente, appliquée en fonction des besoins. 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.

²⁷ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel 2014. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

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

➤ **Risques locatifs**

a) Description des risques

La plupart du chiffre d'affaires de Montea se compose de loyers issus de la location à des tiers. Les défauts de paiement des locataires et une baisse du taux d'occupation des biens peuvent influencer négativement les résultats.

b) Maîtrise des risques

Montea gère et accompagne activement ses clients existants et futurs, pour minimiser ainsi l'inoccupation et le taux de rotation des locataires dans son portefeuille immobilier.

La quasi-totalité des baux contiennent une clause selon laquelle le loyer est adapté chaque année (en Belgique sur base de l'indice de santé, en France sur base de l'indice du coût de la construction²⁸ et aux Pays-Bas sur base de l'indice des prix à la consommation). 100% des baux en cours en Belgique, en France et aux Pays-Bas sont soumis à l'évolution des indices susmentionnés. Aucun des revenus locatifs n'est exposé à une baisse du loyer des suites d'une éventuelle baisse de l'indice.

La solvabilité financière d'un nouveau client est contrôlée avant que celui-ci ne soit accepté. A la signature de chaque bail, une garantie bancaire inconditionnelle dont le montant correspond à un loyer de 3 à 6 mois et potentiellement une garantie de la société-mère sont exigées. Le loyer est payable par mois, tous les deux mois ou par trimestre.

Montea se profile aussi, dans le cadre d'une alliance avec des tiers (promoteurs, propriétaires de terrains, etc.), comme partenaire actif du développement immobilier. Par ailleurs, avant le début des travaux sur le nouveau site, Montea a déjà signé un bail avec le locataire. Montea n'a pas l'intention de participer à des projets de développement spéculatifs (les projets « blancs » pour lesquels il n'existe pas de locataire au départ).

➤ **La gestion du portefeuille immobilier**

a) Description des risques

L'équipe interne, éventuellement assistée par des consultants externes, est chargée de la gestion quotidienne des bâtiments et assure la gestion technique journalière du portefeuille immobilier²⁹ et propose régulièrement des solutions efficaces et flexibles afin d'améliorer la qualité et la durabilité du portefeuille. En outre, l'équipe mettra tout en œuvre pour minimiser de manière proactive l'éventuelle inoccupation.

La gestion technique opérationnelle et l'entretien des immeubles, ainsi que la coordination des travaux de construction et de rénovation en cours sont suivies par l'équipe interne. L'équipe soumet un plan d'entretien et de rénovation au comité d'investissement et au Conseil d'administration en vue d'assurer une rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

²⁸ ICC – indice du coût de la construction.

²⁹ Pour certaines tâches, Montea se fait assister de partenaires extérieurs. Montea en garde cependant la responsabilité et se charge de la coordination.

b) Maîtrise des risques

Dans la politique menée par Montea, la majeure partie de la gestion des bâtiments est refacturée aux locataires.

➤ **Risque de liquidité et de financement**

a) Description des risques

Le risque de liquidité est le risque que court Montea de ne pas disposer, à un moment déterminé, de la trésorerie dont elle a besoin et de ne plus pouvoir obtenir le financement nécessaire pour honorer ses dettes de court terme.

Au 30 juin 2015, Montea dispose d'un total de EUR 165 millions en lignes de crédit, dont EUR 147,5 millions déjà consommés. Sur ce total, EUR 10 millions viendront à échéance en 2015. Cette somme devra être remboursée ou refinancée.

b) Maîtrise des risques

Le risque de liquidité et de financement est endigué par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale hors garanties locatives perçues (soit EUR 270,6 millions) se compose à 57% de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant 42% et les dettes de leasing 1% ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC et Banque Degroof) ; cette diversification garantit des conditions financières attrayantes ;
- le terme de la dette financière : en 2015, la dette totale existante à échoir a été refinancée par l'émission de deux emprunts obligataires de EUR 50 millions, d'une durée moyenne de 11 ans (pour en savoir plus, voir le communiqué de presse du 26 juin 2015). Montea analyse actuellement sa dette afin d'être prête, avant les échéances de ses lignes de crédit, pour un refinancement aux conditions du marché.

Afin de faire face à un éventuel problème de liquidités, la Société entreprend toujours des démarches pour pouvoir disposer à temps du financement nécessaire à la croissance du portefeuille. La Société ne prévoit actuellement pas de rencontrer des difficultés dans sa quête de sources de financement. À cet égard, la priorité va toujours à l'équilibre entre le coût du financement, la durée du terme et la diversification des sources de financement.

➤ **Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt**

a) Description des risques

Les taux d'intérêt de court et long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer fortement.

Si l'on excepte les contrats de leasing³⁰ et 3 des 4 emprunts obligataires³¹, toutes les dettes financières de Montea sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 mois). Cela permet à Montea de profiter d'éventuel taux favorables.

b) Maîtrise des risques

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Montea a pour politique de recourir à des instruments de couverture d'intérêt pour une partie de sa dette. Cette politique prudente s'explique aisément : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

Compte tenu des lignes de crédit à taux variable, des instruments de couverture ainsi que des taux fixes sur l'emprunt obligataire et les contrats de leasing, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2015 à 3,0% (y compris les marges bancaires).³²

Sur la base de la dette au 30 juin 2015 et des taux d'intérêt de court terme en vigueur à cette date, une hausse des taux d'intérêt de court terme de 100 points de base n'entraînerait qu'une faible augmentation de la charge financière totale (+ EUR 0,5 million).

1.8.2 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 (la Belgique, les Pays-Bas et la 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 2015, le taux d'occupation se situe à 95,8% suite à la vacance actuelle sur les sites de Herentals, d'Erembodegem, de Malines et de Savigny-le-Temple. Par sa politique commerciale active, Montea s'efforcera pour maintenir son objectif de >95% de taux d'occupation à la fin de l'année.

³⁰ En ce qui concerne les contrats de leasing, Montea supporte actuellement une dette financière de EUR 2,6 millions (1% de la dette financière totale). Ces contrats de leasing (pour 2 sites) arrivent à échéance entre 2015 et 2017. Ils ont été conclus moyennant une annuité fixe par trimestre (charge d'intérêt comprise).

³¹ Montea a émis en 2014 un emprunt obligataire au taux fixe de 3,355% et un autre en 2013 au taux fixe de 4,107%. Pour plus de détails, voir les communiqués de presse du 20/05/2014 et du 24/06/2013. En 2015, Montea a émis un emprunt obligataire au taux d'intérêt fixe de 3,42%. Le 2^e emprunt obligataire émis par Montea en 2015 est à taux variable (EURIBOR 3M + 2,05%).

³² Ce coût financier est la moyenne de tout l'exercice 2015, y compris les dettes de leasing en France, aux Pays-Bas et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière en 2015.

- (Re)financement

Au premier semestre, la diversification de la dette s'est poursuivie par l'émission de deux emprunts obligataires d'un montant nominal total de EUR 50 millions avec un coût de financement moyen de 2,73%. Ces emprunts obligataires auront un impact positif sur la durée moyenne de financement de Montea, car ils sont émis pour un terme moyen de 11 ans. Au deuxième semestre 2015, Montea devra refinancer sa dette bancaire à hauteur de EUR 10,0 millions. En 2016, la dette bancaire à échoir atteint EUR 26,7 millions. Dans le cadre de la poursuite de sa croissance, Montea envisage actuellement des lignes de crédit complémentaires.

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 9,4 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 19,0 millions.

1.9 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

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.

1.10 Déclaration relative à la réalisation 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, le 20 mai 2014 et le 30 juin 2015, 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 consolidé se monte à 54,4% et se situe donc en dessous des 65% déterminé respectivement à l'art. 5.10 point (d) du mémorandum de 2013 et de 2014 et à l'art. 5.10 point (c) du mémorandum de 2015;
- la « Interest Cover » se monte à 3,50 et se trouve donc au-dessus du niveau de 1,5 déterminé à l'art. 5.10 point (d) du mémorandum de 2013 et de 2014 et à l'art. 5.10 point (c) du mémorandum de 2015.

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'article 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

- 05/11/2015 Chiffres trimestriels – résultats au 30/09/2015

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une société réglementée immobilière publique (SIRP – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques situés au Benelux 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. Le 8/05/2015, Montea a été le premier investisseur immobilier Belge qui a obtenu la Lean & Green Star en reconnaissance pour démontrer effectif que son portefeuille belge a généré une baisse de 26% des émissions de CO₂. Au 30/06/2015, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 746.903 m², répartis sur 44 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).



CONTACT PRESSE

Jo De Wolf


+32 53 82 62 62

jo.dewolf@montea.com

POUR PLUS D'INFORMATIONS


www.montea.com

Annexe 1: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2015 ³³

	 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)	Note	30/06/2015 6 mois	31/12/2014 12 mois	30/06/2014 6 mois
I.	Revenus Locatifs	1	16.869	27.908	13.084
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés		0	0	0
III.	Charges relatives à la location	2	-630	-1.089	-529
	RESULTAT LOCATIF NET		16.239	26.819	12.554
IV.	Récupération de charges immobilières		0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3	2.270	4.322	1.194
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	3	-3.125	-5.041	-1.457
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4	761	1.234	665
	RESULTAT IMMOBILIER		16.145	27.334	12.957
IX.	Frais techniques	5	-27	-83	-25
X.	Frais commerciaux	6	-15	-130	-95
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-155	-297	-192
XII.	Frais de gestion immobilière	8	-338	-663	-344
XIII.	Autres charges immobilières	9	-20	-9	-2
	CHARGES IMMOBILIERES		-554	-1.183	-658
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		15.590	26.151	12.299
XIV.	Frais généraux de la société	10	-2.197	-3.339	-1.723
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	11	-23	9	11
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		13.370	22.821	10.587
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	5	176	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	-1.603	1.457	1.326
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION		11.772	24.453	11.913
XX.	Revenus financiers	14	294	343	226
XXI.	Charges nettes d'intérêts	15	-4.001	-7.521	-3.829
XXII.	Autres charges financières	16	-24	-48	-18
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	2.996	-10.796	-5.482
	RESULTAT FINANCIER		-735	-18.023	-9.104
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT		11.037	6.431	2.808
XXV.	Impôts des sociétés	18	-203	-324	-53
XXVI.	Exit taxe		0	0	0
	IMPOT		-203	-324	-53
	RESULTAT NET		10.834	6.107	2.755
	Attribuable à :				
	Actionnaires de la société mère		10.832	6.105	
	Intérêts minoritaires		2	2	
	RESULTAT NET COURANT		12.432	4.474	
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)		9.436	15.271	
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS)				6.911.549
	Nombre d'actions pondéré de la période		9.211.701	7.781.658	
	Nombre d'actions à la fin de la période		9.211.701	8.754.378	6.808.962
	RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		1,18	0,78	0,40
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (incl. IAS 39) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		1,02	1,97	1,02


³³ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 2: État consolidé du bilan au 30/06/2015³⁴

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)		30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014
		Conso	Conso	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	466.631	421.821	353.603
	A. Goodwill	0	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	231	125	98
	C. Immeubles de placement	457.963	414.005	345.880
	D. Autres immobilisations corporelles	8.400	7.655	7.588
	E. Actifs financiers non courants	0	0	0
	F. Créances de location-financement	0	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	37	37	37
	H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	30.616	32.046	25.944
	A. Actifs détenus en vue de la vente	0	3.775	0
	B. Actifs financiers courants	0	0	0
	C. Créances de location-financement	0	0	0
	D. Créances commerciales	11.697	12.453	8.268
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	2.167	1.586	2.696
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.896	4.250	3.950
	G. Comptes de régularisation	10.856	9.981	11.030
	TOTAL DE L'ACTIF	497.247	453.867	379.546
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	194.321	183.438	180.109
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	194.221	183.338	180.011
	A. Capital	185.288	176.061	176.121
	B. Primes d'émission	20.893	14.650	14.650
	C. Réserves	-22.794	-13.480	-13.515
	D. Résultat net de l'exercice	10.834	6.107	2.755
II.	Intérêts minoritaires	100	100	98
	PASSIF	302.926	270.429	199.438
I.	Passifs non courants	270.109	202.019	153.869
	A. Provisions	0	0	0
	B. Dettes financières non courantes	248.478	177.393	134.557
	C. Autres passifs financiers non courants	21.630	24.627	19.312
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
	E. Autres passifs non courants	0	0	452
	F. Passifs d'impôts différés	0	0	0
II.	Passifs courants	32.817	68.410	45.569
	A. Provisions	0	0	0
	B. Dettes financières courantes	11.513	50.752	30.267
	C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.550	7.540	7.034
	E. Autres passifs courants	14	788	95
	F. Comptes de régularisation	10.740	9.330	8.172
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	497.247	453.867	379.546


³⁴ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 3: État consolidé des mouvements de fonds propres³⁵

 VARIATION FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2013	137.537	1.771	-6.801	15.971	-9.609	98	138.967
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	38.524	12.879					51.403
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			8.204		-8.204		0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			-63				-63
Propres actions							0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)							0
Intérêts minoritaires						2	2
Corrections							0
Sous-total	176.061	14.650	1.340	15.971	-17.813	100	190.309
Dividendes			-12.978				-12.978
Résultat reporté			15.971	-15.971			0
Résultat de l'exercice				6.107			6.107
							0
AU 31/12/2014	176.061	14.650	4.333	6.107	-17.813	100	183.438
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	9.227	6.243					15.470
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			3.871		-3.871		0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			238				238
Propres actions			-387				-387
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)							0
Intérêts minoritaires							0
Corrections			-1				-1
Sous-total	185.288	20.893	8.054	6.107	-21.684	100	198.758
Dividendes			-15.271				-15.271
Résultat reporté			6.107	-6.107			0
Résultat de l'exercice				10.834			10.834
							0
AU 30/06/2015	185.288	20.893	-1.110	10.834	-21.684	100	194.321

³⁵ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 4: État du résultat global consolidé ³⁶

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	30/06/2015 6 mois	31/12/2014 12 mois	30/06/2014 6 mois
Résultat net	10.834	6.107	2.755
Autres éléments du résultat global	-3.633	-8.267	-3.074
Articles qui seront repris au résultat:	-3.871	-8204	
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-3.871	-8.204	-98
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Articles qui ne seront pas repris au résultat:	238	-63	
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	238	-63	0
Résultat global	7.201	-2.160	-417
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	7.201	-2.160	-417
Intérêts minoritaires	0	0	0


³⁶ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 5: Etat des flux de trésorerie consolidés³⁷

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/06/2015 6 mois	31/12/2014 12 mois	30/06/2014 6 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	4.250	4.092	4.092
Résultat net	10.834	6.107	2.755
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	3.731	7.226	3.429
Revenus locatives	-294	-343	-352
Impôts payés sur financements	4.025	7.569	3.781
Dividends	0	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	203	324	50
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-1.236	9.299	4.214
Amortissements et réductions de valeur	161	135	58
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	115	127	58
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	56	9	0
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-9	-1	0
Autres éléments non monétaires	-1.398	9.164	4.156
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1.603	-1.457	-1.326
Impact IAS 39 (+/-)	-2.996	10.796	5.482
Autres éléments	0	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-5	-176	0
Provisions	0	0	0
Impôts	0	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	13.531	22.955	10.448
Variation du besoin en fonds de roulement	2.947	-4.509	-4.838
Mouvements d'éléments de l'actif	-699	-8.664	-6.636
Créances commerciales	0	0	0
Autres actifs non courants à long terme	756	-5.475	-1.290
Autres actifs courants	-581	-948	-2.058
Charges à reporter et produits acquis	-874	-2.240	-3.289
Mouvements d'éléments du passif	3.646	4.155	1.798
Dettes commerciales	371	3.863	2.119
Taxes, charges sociales et dettes salariales	2.639	312	1.549
Autres passifs courants	-774	-1.822	-2.515
Charges à imputer et produits à reporter	1.410	1.802	644
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	16.479	18.446	5.610
Activités d'investissement	-38.897	-104.335	-28.042
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-166	-44	0
Immeubles de placement et projets de développement	-41.730	-112.086	-27.985
Autres immobilisations corporelles	-30	-129	0
Panneaux photovoltaïques	-751	0	0
Vente d'immeubles de placement	3.780	7.924	-57
Vente superficie	0	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-38.897	-104.335	-28.042
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-22.418	-85.888	-22.432
Variation des passifs financiers et dettes financières	31.846	55.298	-8.674
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières	31.846	55.298	-8.222
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers	0	0	-452
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0	0
Variation des autres passifs	0	-452	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs	0	-452	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes	0	0	0
Variation des capitaux propres	199	38.426	38.485
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	9.227	38.525	38.584
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	6.243	12.879	12.879
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation	0	0	0
Dividendes distribués	-15.271	-12.978	-12.978
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	0	0	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs 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
Eléments du passifs financiers	-3.731	-7.226	-3.429
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	28.314	86.046	26.382
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	5.896	4.250	3.950

³⁷ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 6: Hiérarchie de la juste valeur³⁸

	 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	30/06/2015 Valeur exercice	30/06/2015 Niveau 1 (1)	30/06/2015 Niveau 2 (2)	30/06/2015 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	466.631	0	8.668	457.963
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	231	0	231	0
C.	Immeubles de placement	457.963	0	0	457.963
D.	Autres immobilisations corporelles	8.400	0	8.400	0
E.	Actifs financiers non courants	0	0	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	37	0	37	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	30.616	5.896	24.720	0
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	11.697	0	11.697	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	2.167	0	2.167	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.896	5.896	0	0
G.	Comptes de régularisation	10.856	0	10.856	0
	TOTAL DE L'ACTIF	497.247	5.896	33.388	457.963
	PASSIF	302.926	0	281.295	21.630
I.	Passifs non courants	270.109	0	248.478	21.630
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	248.478	0	248.478	0
C.	Autres passifs financiers non courants	21.630	0	0	21.630
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II.	Passifs courants	32.817	0	32.817	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	11.513	0	11.513	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.550	0	10.550	0
E.	Autres passifs courants	14	0	14	0
F.	Comptes de régularisation	10.740	0	10.740	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	302.926	0	281.295	21.630

(1) Évaluation du marché sur des marchés actifs pour le même produit

(2) Évaluation du marché sur des marchés actifs pour des produits similaires

(3) Évaluation sur d'autres techniques d'évaluation; pas sur la base d'évaluation du marché sur des marchés actifs

³⁸ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 7: Information sectorielle: État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique³⁹

(EUR x 1.000)		30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015
		BE	FR	NL	Elim.	12 mois
I.	Revenus Locatifs	8.265	5.386	3.219	0	16.869
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-585	-45	0	0	-630
	RESULTAT LOCATIF NET	7.679	5.341	3.219	0	16.239
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.184	974	112	0	2.270
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.820	-1.173	-132	0	-3.125
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	639	62	60	0	761
	RESULTAT IMMOBILIER	7.683	5.203	3.259	0	16.145
IX.	Frais techniques	-21	-5	0	0	-27
X.	Frais commerciaux	-15	0	0	0	-15
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-155	0	0	0	-155
XII.	Frais de gestion immobilière	-222	-116	0	0	-338
XIII.	Autres charges immobilières	-20	0	0	0	-20
	CHARGES IMMOBILIERES	-434	-121	0	0	-554
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.249	5.082	3.259	0	15.590
XIV.	Frais généraux de la société	-1.536	-574	-87	0	-2.197
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-23	0	0	0	-23
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.690	4.508	3.172	0	13.370
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	0	0	0	5
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-875	-134	-594	0	-1.603
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	4.819	4.374	2.579	0	11.772
XX.	Revenus financiers	293	1	0	0	294
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-4.133	142	-11	0	-4.001
XXII.	Autres charges financières	-12	-11	0	0	-24
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.996	0	0	0	2.996
	RESULTAT FINANCIER	-855	131	-11	0	-735
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	3.964	4.505	2.568	0	11.037
XXV.	Impôts des sociétés	-83	-120	0	0	-203
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	IMPOT	-83	-120	0	0	-203
	RESULTAT NET	3.882	4.385	2.568	0	10.834
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)	1.756	4.519	3.161	0	9.436
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	9.212	9.212	9.212	9.212	9.212
	RESULTAT NET PAR ACTION	0,42	0,48	0,28	0,00	1,18
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39)	0,19	0,49	0,34	0,00	1,02

³⁹ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 8: Information sectorielle: État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique⁴⁰


(EUR x 1.000)		30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	298.133	127.754	104.220	-63.475	466.631
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	231	0	0	0	231
C.	Immeubles de placement	226.026	127.717	104.220	0	457.963
D.	Autres immobilisations corporelles	8.400	0	0	0	8.400
E.	Actifs financiers non courants	63.475	0	0	-63.475	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	1	36	0	0	37
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	182.510	13.132	4.946	-169.973	30.616
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	4.923	5.309	1.465	0	11.697
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	147.880	4.903	240	-150.855	2.167
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.056	864	1.975	0	5.896
G.	Comptes de régularisation	26.650	2.057	1.266	-19.117	10.856
	TOTAL DE L'ACTIF	480.643	140.886	109.166	-233.448	497.247
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	166.606	19.281	69.973	-61.538	194.321
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	166.606	19.181	69.973	-61.538	194.221
A.	Capital	185.289	0	45	-45	185.288
B.	Primes d'émission	20.893	0	0	0	20.893
C.	Réserves	-43.458	14.796	67.360	-61.493	-22.794
D.	Résultat net de l'exercice	3.882	4.385	2.568	0	10.834
II.	Intérêts minoritaires	0	100	0	0	100
	PASSIF	314.037	121.605	39.193	-171.910	302.926
I.	Passifs non courants	269.250	858	0	0	270.109
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	247.620	858	0	0	248.478
C.	Autres passifs financiers non courants	21.630	0	0	0	21.630
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
II.	Passifs courants	44.787	120.747	39.193	-171.910	32.817
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	10.538	975	0	0	11.513
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.876	4.433	1.242	0	10.550
E.	Autres passifs courants	23.882	111.333	36.133	-171.334	14
F.	Comptes de régularisation	5.491	4.006	1.818	-575	10.740
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	480.643	140.886	109.166	-233.448	497.247

⁴⁰ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 9: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2015

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 31/12/2014, passe de EUR 400.916.000 à EUR 452.719.000 au 30/06/2015. Cette juste valeur de EUR 452.719.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 474.303.000 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 7,16%.</p>
Patrimoine	<p>Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 681.661 m² de locaux de stockage et de ± 65.242 m² de bureaux, soit une superficie totale de ± 746.903 m². Il est réparti sur 44 sites, dont 16 en France et 7 aux Pays-Bas. Trois biens en Belgique (Grimbergen, Gent Evenstuk et Gent Hulsdonk) se trouvent sur un terrain en concession. A quatre autres sites, une frais de construction est payé (Brucargo 765, 830, 831 et 738-1). L'augmentation de la valeur marchande du portefeuille par rapport au 31/12/2014 résulte surtout de l'acquisition de deux sites aux Pays-Bas, 1 site en France et la finalisation d'un projet sur mesure aux Pays-Bas.</p> <p>Si l'on excepte les 16 sites français et les sept sites aux Pays-Bas, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Cinq bâtiments (Brucargo 765, 830, 831, 738-1 et Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et trois autres (Milmort, Nivelles et Heppignies) en Wallonie. Sur les 16 biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et neuf autres en province (Lyon et Saint-Priest, Cambrai et Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans/Saint-Cyr-en-Val et Marseille). Les 7 sites aux Pays-Bas sont situés partout dans le pays.</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 35.421.621 au 30/06/2015.</p> <p>Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).</p> <p>Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 95,8 %.</p>

Annexe 10: État du portefeuille immobilier au 30/06/2015

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés (*)	Taux d'occupation (% du m² total)
Belgique							
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	659.437	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.061.940	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.329	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	97.807	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	80 - 1995 - 1996 - 2003 - 20	2.033	31.136	33.169	1.170.005	1.380.604	98,4%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	136.314	63.733	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.380	16.650	18.030	0	971.220	0,0%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.920	14.562	0	583.970	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	547.197	549.555	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.136	13.314	17.450	708.363	885.808	87,8%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	1.409	21.549	22.958	715.788	855.750	78,7%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	345.581	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	358.089	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	0	2.110	0	189.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	527.147	296.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSin 292, SITE Cds	2015	0	10.505	10.505	500.730	483.445	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.095.269	1.000.324	99,7%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.305	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.118.203	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.589	684.275	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	755	23.769	24.524	1.008.321	1.039.042	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	288.164	359.378	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	651.323	615.894	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	460.771	461.228	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	1.080.970	1.054.250	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	781.913	100,0%
Total Belgique		36.963	344.467	381.430	16.920.757	18.136.244	93,6%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	634.188	54,3%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.559	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	484.501	484.900	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	310.000	314.690	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	231.626	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	370.575	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	648	2.846	3.494	195.000	298.960	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	333.212	448.200	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIAPARC	2001	382	1.665	2.047	234.645	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	633.943	628.441	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	472.440	393.755	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	708.022	629.820	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.243.717	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	875.971	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	635.558	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	786.968	807.710	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	596.331	483.676	100,0%
Total France		16.279	212.459	228.738	10.816.218	10.647.924	96,7%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.198	1.291.860	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	964.550	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.043.158	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.463.740	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.450.000	1.177.070	100,0%
APELDOORN, ISELDIJK	2011	701	8.308	9.009	550.000	617.130	100,0%
Total Pays-Bas		14.110	122.625	136.735	7.684.646	7.602.281	100,0%
Total		67.352	679.551	746.903	35.421.621	36.386.448	95,8%

Annexe 11 : 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 2015

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Montea Comm VA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2015, 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, communément, les « Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 497.247 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 10.834 milliers. La préparation et la présentation des Etats 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 d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la norme internationale ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* » relative aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, 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 18 août 2015 sur les états financiers
intermédiaires résumés et consolidés de Montea Comm VA
pour la période de six mois clos le 30 juin 2015**

Conclusion

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui nous laisse à penser que les Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière du Groupe au 30 juin 2015, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 18 août 2015

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par



Christel Weymeersch*
Associée
* Agissant au nom d'une SPRL

16CW0036