

SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 18/08/2016 – 08H45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU 01/01/2016 AU 30/06/2016

- **RÉSULTAT NET COURANT DE € 13,7 MILLIONS (€ 1,38 PAR ACTION) CONTRE € 9,4 MILLIONS (€ 1,02 PAR ACTION) EN Q2 2015**
 - € 11,9 MILLIONS SUR BASE RECURRENTE (AUGMENTATION DE 27% PAR RAPPORT A Q2 2015)
 - € 1,80 MILLION D'INDEMNITE DE RUPTURE NON RECURRENTE, DEJA PERÇUE EN Q1 2016

- **AUGMENTATION DE 12% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À € 579 MILLIONS, PAR RAPPORT AUX € 517 MILLIONS DE FIN 2015**

- **AUGMENTATION DU RÉSULTAT LOCATIF NET DE 29% À € 20,9 MILLIONS CONTRE € 16,2 MILLIONS EN Q2 2015**

- **LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 89,4% CONTRE 82,3% POUR LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE**

- **TAUX D'OCCUPATION DE 97,0% CONTRE 96,8% EN Q1 2016**

- **ENDETTEMENT DE 56,22% CONTRE 54,8 % EN Q1 2016**

- **DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LEUR PREMIÈRE DATE DE RUPTURE 7 ANS**

- **PERSPECTIVES POUR 2016**
 - LE PATRIMOINE IMMOBILIER ATTEINT € 600 MILLIONS
 - LE TAUX D'OCCUPATION RESTE À 95% AU MOINS - LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DÉPASSE 7 ANS
 - MARGE D'EXPLOITATION 88% SUR BASE ANNUELLE
 - LE RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION PROGRESSE DE 5 % (DE € 2,29 PAR ACTION EN 2015 À € 2,40 PAR ACTION EN 2016)

Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élevé à € 13,71 millions (€ 1,38 par action), une progression de 45% par rapport au résultat net courant de Q2 2015. Cette forte croissance s'explique par :
 - l'augmentation du résultat récurrent de € 2,5 millions (26,6% de mieux qu'en Q2 2015)
 - une recette non récurrente de € 1,80 million suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics en Q1 2016.

- La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 12 %, passant de € 516,7 millions fin 2015 à € 578,7 millions¹ au 30 juin 2016, dont € 283,9 millions en Belgique, € 135,6 millions en France et € 159,2 millions aux Pays-Bas.

En Belgique, l'augmentation de la juste valeur (14,42% ou € 36 millions) résulte principalement de la réception de trois projets build-to-suit au premier trimestre 2016 (CdS à Forest, Movianto à Erembodegem et DSV Solutions à Gand), de l'acquisition du site de Willebroek – Park De Hulst (loué à Federal Mogul), et de l'acquisition d'un terrain de 46.000m² pour le développement d'un projet build-to-suit à Bornem.

Aux Pays-Bas, la juste valeur a augmenté de 18,88% (€ 25 millions) par rapport à Q4 2015. Cela s'explique par l'acquisition du site De Keten à Eindhoven (loué à Jan De Rijk) au premier trimestre 2016. Par ailleurs, Montea développe la plus grande boulangerie européenne pour Bakkersland à Aalsmeer.

Le taux d'occupation² reste stable au niveau élevé de 97%, à comparer aux 96,8% de fin mars 2016, y compris l'indemnité de rupture perçue en 2016 en raison de la résiliation du bail Neovia Logistics. Si ce bail n'est pas pris en compte, le taux d'occupation atteint 94,4%, et l'ambition reste de dépasser 95% à la fin de l'année.

- La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 7 ans (contre 7,1 ans fin Q1 2016).
- La marge d'exploitation se monte à 89,4%, à comparer aux 82,3% de la même période de l'année passée. Cette amélioration résulte de l'augmentation des revenus locatifs (€ 2,83 millions), de l'indemnité de rupture non récurrente de Neovia (EUR 1,80 million), enfin de la baisse des frais immobiliers et généraux suite au décalage des taxes immobilières en 2015. Face à cela, les charges immobilières se sont alourdies à cause de l'augmentation des fonds extérieurs et des couvertures complémentaires.
- L'endettement atteint 56,22% au 30/06/2016 contre 54,8% au 31/03/2016.

Compte tenu des résultats du premier semestre 2016, les perspectives de Montea pour 2016 sont les suivantes:

- Le patrimoine immobilier dépasse € 600 millions
- Maintenir le taux d'occupation au-dessus de 95% et la durée moyenne des contrats (jusqu'à la première possibilité de rupture) au-dessus de 7 ans
- Conserver une marge d'exploitation de plus de 88% sur base annuelle
- Le résultat net courant par action progresse de 5% (de € 2,29 par action en 2015 à € 2,40 par action en 2016)

¹ La juste valeur se compose des investissements (hors usage propre), des autres immobilisations corporelles (hors usage propre) et des actifs destinés à la vente.

² Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Ni le numérateur, ni le dénominateur ne tiennent compte des m² en développement.

Table de matières

1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Événements et transactions importants ayant eu lieu durant le premier semestre 2016 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilière au 30/06/2016
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2016
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après 30/06/2016
- 1.7. Transactions entre parties liées
- 1.8. Principaux risques et incertitudes
- 1.9. Perspectives
- 1.10. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable
- 1.11. Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

2. Déclarations prospectives

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

4. Calendrier financier

Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2016
2. État consolidé du bilan au 30/06/2016
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 30/06/2016 par secteur géographique
8. État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique
9. Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2016
10. État du portefeuille immobilier au 30/06/2016
11. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

| MONTEA SPACE FOR GROWTH | | BE | FR | NL | 30/06/2016 | 31/12/2015 | 30/06/2015 |
|---|----------------|---------|---------|---------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | | 6 mois | 12 mois | 6 mois |
| Portefeuille | | | | | | | |
| Portefeuille immobilier - Immeubles | | | | | | | |
| Nombre de sites | | 24 | 16 | 9 | 49 | 45 | 44 |
| Surface du portefeuille immobilier | | | | | | | |
| Immeubles logistiques et semi-industriels | M ² | 407.476 | 216.837 | 158.580 | 782.893 | 682.503 | 681.661 |
| Bureaux | M ² | 37.231 | 16.008 | 16.106 | 69.345 | 66.506 | 65.242 |
| Surface totale | M ² | 444.707 | 232.845 | 174.686 | 852.238 | 749.009 | 746.903 |
| Potentiel de développement | M ² | 136.385 | 75.904 | 18.055 | 230.344 | 119.569 | 180.955 |
| Valeur du patrimoine immobilier | | | | | | | |
| Juste valeur (1) | K€ | 273.723 | 135.617 | 140.200 | 549.540 | 480.721 | 452.719 |
| Valeur d'investissement (2) | K€ | 280.449 | 145.215 | 150.014 | 575.678 | 503.980 | 474.303 |
| Taux d'occupation | | | | | | | |
| Taux d'occupation (3) | % | 95,9% | 96,8% | 100,0% | 97,0% | 96,0% | 95,8% |
| Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques | | | | | | | |
| Juste valeur (1) | K€ | 10.210 | 0 | 0 | 10.210 | 10.369 | 8.278 |
| Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques | | | | | | | |
| Juste valeur (1) | K€ | 0 | 0 | 18.969 | 18.969 | 25.640 | 4.694 |
| Résultats consolidés | | | | | | | |
| Résultat net courant | | | | | | | |
| Résultat net locatif | K€ | | | | 20.871 | 34.290 | 16.239 |
| Résultat avant le résultat sur portefeuille (4) | K€ | | | | 18.661 | 29.437 | 13.370 |
| Marge d'exploitation (5) | % | | | | 89,41% | 85,85% | 82,33% |
| Résultat financier (hors IAS 39) (6) | K€ | | | | -4.833 | -8.016 | -3.731 |
| Résultat net courant (7) | K€ | | | | 13.711 | 21.097 | 9.436 |
| Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période | | | | | 9.951.884 | 9.211.701 | 9.211.701 |
| Résultat net courant / action | € | | | | 1,38 | 2,29 | 1,02 |
| Résultat net non courant | | | | | | | |
| Résultat sur le portefeuille (8) | K€ | | | | 2.318 | 2.475 | -1.598 |
| Résultat sur les instruments financiers dérivés (9) | K€ | | | | -6.087 | 438 | 2.996 |
| Résultat net | K€ | | | | 9.942 | 24.010 | 10.834 |
| Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période | | | | | 9.951.884 | 9.211.701 | 9.211.701 |
| Résultat net / action | € | | | | 1,00 | 2,61 | 1,18 |
| Bilan consolidé | | | | | | | |
| Capitaux propres (excl. les participations minoritaires) | K€ | | | | 225.629 | 208.157 | 194.221 |
| Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement | K€ | | | | 342.570 | 306.564 | 270.555 |
| Total du bilan | K€ | | | | 609.297 | 549.685 | 497.247 |
| Ratio d'endettement (10) | % | | | | 56,2% | 55,8% | 54,4% |
| Actif net / action (11) | € | | | | 22,67 | 22,60 | 21,08 |
| Actif net / action (excl. IAS 39) (11) | € | | | | 25,71 | 25,22 | 23,43 |
| Cours de bourse (12) | € | | | | 44,40 | 39,20 | 34,14 |
| Prime / (décote) | % | | | | 72,7% | 55,4% | 45,7% |

- (1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre. La juste valeur des développements est comptabilisée en Belgique. Ici, cependant, elle est attribuée aux Pays-Bas, car il s'agit d'un projet néerlandais, Bakkersland.
- (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 d'exploitation avant résultat sur le patrimoine immobilier.
- (5) Résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier, divisé par le résultat locatif net.
- (6) Concerne le résultat financier hors résultat sur les instruments financiers.
- (7) Résultat net compte non tenu du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII, XVIII et XIX du compte de résultat) et compte non tenu de la variation dans l'évaluation des instruments de couverture financière (code XXIII du compte de résultat).
- (8) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine 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 30/06/2016. 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 de la période.

1.2 Événements et transactions importants ayant eu lieu durant le premier semestre 2016 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1 Le résultat net courant³ atteint € 13,71 millions (€ 1,38 par action), une croissance de 45,2% par rapport à la même période de l'année dernière

Le résultat net courant de Montea atteint € 13,71 millions (€ 1,38 par action) pour le premier semestre 2016, soit 45,2 % (+€ 4,27 millions) de plus que les € 9,44 millions de la même période de l'année dernière (€ 1,02 par action).

Cette croissance de € 4,27 millions est avant tout le résultat de :

- De stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 5,3 miljoen ten gevolge van:
 - La hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine immobilier, soit € 5,3 millions, en raison de :
 1. Une recette non récurrente de € 1,80 million, perçue en Q1 2016, suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics.
 2. L'augmentation du résultat locatif net (hors indemnité de rupture Neovia) de € 2,83 millions (de € 16,24 millions en Q2 2015 à € 19,07 millions en Q2 2016). Ces nouveaux revenus locatifs sont la conséquence directe des investissements et de la réception des projets built-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que des nouveaux investissements et de la réception des projets au premier semestre 2016.
 3. La récupération des charges locatives et des « autres revenus liés à la location » exerce un impact positif de € 0,23 million. Cela résulte principalement de l'augmentation du taux d'occupation et des nouveaux panneaux solaires de Gand depuis la deuxième moitié de 2015.
 4. Une baisse des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,43 million, suite à la baisse des charges marketing & éducation, HR et juridiques.
- En partie compensée par une augmentation du résultat financier négatif net⁴ à hauteur de € 1,10 million suite à la hausse de € 62,7 millions de la charge financière moyenne⁵ des investissements, notamment Forest (loué à CdS) et Erembodegem (loué à Movianto). Les achats de Eindhoven (loué à Jan De Rijk) et Bornem sont également financés par des fonds extérieurs. La dette financière moyenne a augmenté de 24,2% tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 29,6%. En conséquence, la charge financière moyenne a augmenté à 3,00% pour le premier trimestre (contre 2,88% au premier trimestre de l'année précédente). Le coût financier calculé sur la dette financière totale hors la valeur négative des instruments de couverture au 30/06/2016 se situe à 2,92%.
- La baisse de € 0,08 million des impôts.

³ 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).

⁴ Résultat financier hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (code XXIII).

⁵ La charge moyenne de la dette financière est déterminée par la moyenne de toutes les dettes financières de Montea, y compris les lignes de crédit, les emprunts obligataires et les dettes de leasing. La dette financière moyenne ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture. Le coût financier moyen est le coût total des liquidités financières (compte non tenu des variations des instruments de couverture) par rapport à la dette financière moyenne.

1.2.2 Activités d'investissement au premier semestre 2016

➤ 18/02/2016 - Acquisition d'un bâtiment logistique de 17.135 m² à Eindhoven (NL)



Montea a finalisé l'acquisition d'un centre de distribution sur un terrain de 36.200 m² à Eindhoven - Acht. Le bâtiment comprend 16.700 m² d'entrepôts et 435 m² de bureaux. En raison de sa bonne situation et d'une division flexible en 4 unités, le complexe se prête très bien à la distribution en maillage fin et aux activités d'e-commerce.

Le contrat de location triple net est conclu pour un terme fixe de 15 ans. La transaction représente un investissement d'environ € 18 millions pour un rendement initial net de 6,6%. Elle est conforme à l'estimation de l'expert immobilier.

➤ 18/02/2016 - Acquisition d'un terrain de 46.000 m² pour le développement d'un projet built-to-suit à Bornem (BE)

Montea a acheté à Beherman Invest SA (une entité de Beherman Group) un terrain de 4,6 ha situé à Bornem. Le site jouit d'une situation stratégique dans le « triangle d'or » Bruxelles/Anvers/Gand, à proximité directe des autoroutes A12/E17. Le bâtiment existant sera démoli et le site entièrement redéveloppé. Montea a déjà commencé la commercialisation du terrain en vue du développement sur mesure d'un bâtiment logistique de



+/- 26.000 m². L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 4,6 millions.

Montea « Space for Growth » - Site Bornem – Build-to-suit (BE)

➤ 18/02/2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Movianto à Erembodegem (BE)⁶

En juin 2015, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution pour Movianto dans le parc Industriezone Zuid IV d'Erembodegem. Conformément au timing fixé, ce centre de distribution logistique de pointe (+/- 15.900 m², deux cross-docks conformes GDP à +2+8°C et +15°C+25°C, bureaux) a été réceptionné en janvier 2016. Le complexe sera loué pour un terme fixe de 9 ans. Le loyer initial est voisin de € 1 million par an. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 14 millions.



Montea «Space for Growth» - Site Erembodegem, Waterkeringsstraat (BE)

⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2015 ou à www.montea.com.

➤ **18/02/2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour CdS à Forest (BE)**⁷

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, Montea a lancé en avril 2015 la construction d'un deuxième projet built-to-suit durable pour CdS à Forest. Le centre de distribution de 10.500 m² sera loué pour un terme fixe de 15 ans. Le loyer initial est voisin de € 0,5 million par an. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 6,8 millions.



Montea « Space for Growth » - Site Vorst - CdS (BE)

➤ **23/03/2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Federal Mogul au MG Park De Hulst de Willebroek**⁸

Le complexe logistique a été développé par MG Real Estate sur un terrain d'environ 48.000 m². Le bâtiment comporte 27.100 m² d'espace de stockage, 800 m² de bureaux et une mezzanine d'environ 1.100 m². Dans une deuxième phase, le bâtiment pourra recevoir une extension de 6.800 m². Il appartient aux sociétés



Montea « Space for Growth » - site Federal Mogul au Park De Hulst

immobilières Nyssa SA et Robinia One SA. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme fixe de 10 ans. L'acquisition s'est faite par apport de 100% des actions des deux sociétés précitées. L'apport en nature a été réalisé contre rétribution mixte, à savoir d'une part des liquidités (14%) et d'autre part des actions nouvelles (86%). La transaction représente une valeur d'investissement de € 20,4 millions.

⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

- **Livraison d'une extension de 21.000 m² pour DSV Solutions à Gand (BE) – La superficie totale du bâtiment est désormais de 45.500 m²⁹**

En 2013, Montea avait acquis une nouvelle plateforme logistique pour DSV Solutions, spécialisé dans la manutention de produits et la préparation d'articles selon les spécifications du client, en vue de leur distribution en Belgique, en Europe et dans le monde. Ce site occupe une position stratégique dans la zone du canal Gand-Terneuzen, à proximité directe de la R4, et offre une liaison pratique vers les grands axes autoroutiers (E34, E17 en E40).

L'actuel centre de distribution de 24.500 m² a été élargie avec une superficie supplémentaire de 21.000 m², représentant une valeur d'investissement d'environ € 21 millions.



*“Nous sommes convaincus de l'importance croissante de la logistique liée aux voies fluviales dans notre économie”, a déclaré **Jo De Wolf, CEO de Montea**. “C'est la raison pour laquelle nous considérons cette extension comme une plus-value absolue pour notre portefeuille.”*

1.2.3 Activités de développement au premier semestre 2016

- **Anvers 18/02/2016 - Montea développe une zone logistique innovante à Blue Gate, Antwerpen**

La Ville d'Anvers, la ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) et Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) ont sélectionné Blue O'pen comme partenaire pour l'assainissement et le redéveloppement de Petroleum Zuid Anvers (environ 63 ha). Blue O'pen est un consortium de DEME et Bopro. Pour le développement et l'investissement dans la zone logistique d'environ 6,5 ha au sein de Blue Gate, le consortium a opté pour une collaboration exclusive avec Montea.

Peter Demuyne, CCO Montea : Nous sommes toujours à la recherche de solutions innovantes pour le secteur logistique. À partir de la deuxième moitié de 2017, nous allons développer sur ce site unique, au bord de la ville et de l'eau, un parc logistique neutre en CO₂, avec un accent particulier sur les tendances logistiques innovantes et sur la distribution urbaine. Une fois mené à bien, le projet total représentera une valeur d'investissement estimée à € 26 millions.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression Blue Gate, Antwerpen



⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à www.montea.com.

➤ **10 juin 2016 - Montea développe un nouveau projet logistique durable pour Carglass sur un site multimodal à Bilzen (BE)¹⁰**

Montea et Carglass Distribution ont signé un contrat de partenariat pour le développement et la location d'un nouveau projet durable sur mesure de 50.000 m² à Bilzen.

Carglass Distribution, la division responsable pour la distribution de tous les pare-brises et accessoires en Belgique et dans 8 pays de l'Europe occidentale, centralisera ses activités, étendues actuellement sur 4 localisations en Belgique, à partir de 2018 sur un nouveau site à Bilzen, sur le terrain industriel Bilzen-Noord. Le nouveau site dispose d'une localisation géographique idéale, au centre de l'Europe.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site Carglass, Bilzen (BE)

Carglass Distribution est active en Belgique déjà pour plus de 20 ans, les dernières années à 4 localisations différentes à Hasselt et à Genk. Aujourd'hui, 1,2Mio de pare-brises et 1,7Mio d'accessoires sont livrés à partir de ces localisations, sur une base annuelle, à tous les Carglass Service Centers belges, mais également aux filiales en Allemagne, aux Pays-Bas, au Luxembourg, au Danemark, en Suisse, au Norvège, en Suède et en Grèce.

Ces activités logistiques et de distribution sont cruciales pour la stratégie de l'entreprise. Une livraison de pare-brises efficace, rapide et performante forme la base pour un service à la clientèle unique que Carglass représente. Montea va développer et financer le projet d'une surface de 50.000 m². Grâce également à la bonne collaboration avec le Service des voies hydrauliques nous avons pu finaliser le projet aujourd'hui. Le développement totale représentera à la réception une valeur d'investissement d'environ € 25 millions.

➤ **14 juin 2016 – MONTEA et Built to Build Planontwikkeling (BTB)) développeront le nouveau bâtiment de NSK EUROPEAN DISTRIBUTION CENTRE à Tilburg – Vossenbergh (nl)¹¹**

Montea et Built to Build ont signé d'un contrat de location avec NSK European Distribution Centre. Les partenaires développeront un centre de distribution sur mesure d'une superficie de 17.300 m² de stockage, 1.900 m² de bureaux et une mezzanine de 1.900 m² sur la zone logistique de Vossenbergh West, à Tilburg.

¹⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/06/2016 ou à www.montea.com

¹¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 14/06/2016 ou à www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site NSK European Distribution Centre, Tilburg (NL)

NSK est l'un des principaux fabricants mondiaux de roulements, roulements linéaires et systèmes de guidage. NSK est présent depuis 15 ans déjà sur le zoning industriel Kraiven de Tilburg. Face à la croissance soutenue de ses activités, NSK a décidé de chercher un espace plus grand dans la zone logistique stratégique de Tilburg. En collaboration avec Montea et Built to Build (BTB), il fera ériger son nouveau centre de distribution européen sur le site industriel de Vossenbergh. NSK s'est engagé à louer le bâtiment, à la réception, pour une durée minimale de 10 ans.

BTB coopèrera à nouveau avec Bouwbedrijf Van der Heijden. A la réception du bâtiment, Montea fera l'acquisition, aux conditions suspensives habituelles, de ce complexe dont la valeur d'investissement est estimée à € 15,4 millions, ce qui représente un rendement initial de 6,50%.

Les travaux débuteront dès que le permis d'environnement aura été délivré; le nouveau projet build-to-suit devrait être opérationnel dans le courant du troisième trimestre 2017.

➤ **28 juin 2016 - Développement sur mesure d'un complexe logistique d'environ 12.400 m² pour Edialux (Groupe Pelsis) à Bornem (BE)**¹²

Le groupe Pelsis dont le siège social est situé au Royaume-Uni est le leader européen des solutions écologiques pour la protection des récoltes et la lutte contre les nuisibles. Le groupe emploie 270 personnes réparties entre une dizaine de sites dans le monde.

A partir de la Belgique, Pelsis opère sous la marque Edialux, également chef de file dans son secteur au niveau retail belge. Soucieux d'offrir un meilleur service logistique au client en Belgique et à l'étranger, Pelsis recherchait un centre de distribution à la pointe. Montea réalisera pour lui un projet build-to-suit en échange d'un bail de 15 ans. Le complexe couvrira 11.400 m² d'espace d'exploitation et 960 m² de bureaux ; il occupera environ 70 personnes.

Le début des activités de construction du projet est prévu pour courant 2018. L'investissement représente environ € 11 millions et offrira un rendement de 6,65%. Edialux a été accompagné par Ceusters Immobiliën pour la réalisation de cette opération.

¹² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - nieuw logistiek gebouw voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE)

➤ **28 juin 2016 - Développement d'un nouveau bâtiment aéroportuaire à la pointe d'environ 5.000 m² pour SACO Groupair à Brucargo (BE)**¹³

SACO Groupair, expéditeur indépendant renommé dont le siège est à Hambourg et opérant depuis plusieurs années déjà à Brucargo (www.sacogroupair.com), a signé un accord de coopération avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau bâtiment aéroportuaire à la pointe avec de bureaux y afférents à Brucargo. Le projet sera réalisé conjointement avec le groupe Cordeel.

Le complexe comprendra quelque 4.200 m² d'espace de stockage et 800 m² de bureaux. Environ 35 personnes travailleront sur le site, qui doit permettre au groupe d'accélérer sa croissance.

SACO Groupair a signé un bail d'une durée fixe de neuf ans. Montea fera l'acquisition de ce bien immobilier au 2^{ème} trimestre 2017 sur la base d'un rendement initial de 7,8%, pour une valeur d'investissement de € 3,6 millions.



Montea «Space for Growth» - Nieuw luchtvrachtgebouw voor SACO Groupair - Brucargo (BE)

¹³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à www.montea.com.

1.2.4 Activités locatives au premier semestre 2016

Au premier semestre 2016, les nouveaux contrats de location suivants ont été signés.

➤ **18/02/2016 - Signature de deux nouveaux contrats de location (BE)**

Le site de Bornem (Industrielaan 2-24), superficie de 14.343 m², est à présent entièrement loué. Montea et la Régie des bâtiments ont signé un contrat de location pour une durée de 9 ans. Le bail couvre 8.760 m² d'espace de stockage, 590 m² de bureaux et 37 places de stationnement. La Régie des Bâtiments stockera sur le site des marchandises saisies. La transaction était accompagnée par Ceusters SA.



Montea « Space for Growth » - Site Bornem (BE)

Le reste de la surface disponible (1.206 m²) est loué à Beherman Motors SA (une entité de Beherman Group) pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans. Beherman Group (www.behermangroup.com) est l'importateur officiel de Mitsubishi en Belgique et au Luxembourg. Le site servira d'atelier et d'entrepôt.

Les deux transactions représentent ensemble un revenu locatif annuel d'environ € 0,45 million.

➤ **04/03/2016 – Signature d'un contrat de location de longue durée avec Roltex Belgium à Erembodegem (BE)**

Montea et Roltex Belgium ont signé un contrat de location de longue durée pour un terme fixe de 9 ans sur le site d'Erembodegem. Le bail couvre 1.454 m² d'espace de stockage, 403 m² de bureaux et 201 m² de mezzanine.

Roltex Belgium est déjà installé à Erembodegem et cherchait une implantation complémentaire dans la même région. Roltex fabrique des plateaux de service et autres produits en plastique pour l'horeca (www.roltex.be).



Montea « Space for Growth » - Site Erembodegem - Unit 8 (BE)

- **31 mars 2016 – Signature d'un contrat de location avec option d'achat et de vente avec et Kemin Europe SA à Herentals (BE)**



Montea a loué le site de Herentals, Toekomstlaan 33, à Kemin Europe SA. Les parties jouissent d'une option mutuelle d'achat et de vente au deuxième semestre de 2016. Le site comprend un terrain d'environ 20.253 m², 11.068 m² de stockage, 1.782 m² de bureaux et 1.800 m² de mezzanine.

1.2.5 Poursuite du renforcement de la structure de financement

- **23/03/2016 – Émission de 447.231 nouvelles actions en échange d'un apport en nature¹⁴**

Montea a annoncé dans son communiqué de presse du 17 septembre 2015 un accord de partenariat avec MG Real Estate (De Paepe Group) en vue du développement d'un complexe logistique pour Federal Mogul, au MG Park De Hulst de Willebroek. Le site comporte un terrain d'environ 48.000 m² et se compose de 27.100 m² d'espace de stockage, 800 m² de bureaux et d'une mezzanine de 1.100 m²¹⁵. Il appartient aux sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA.

Via l'apport en nature de 100 % des actions de ces deux sociétés, Montea a acquis la propriété du terrain et du complexe logistique.

L'apport en nature a été réalisé contre rétribution mixte, à savoir une partie en liquide et une partie en nouvelles actions Montea.

Les nouvelles actions Montea ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé¹⁶, sur décision du gérant statutaire de Montea, le 23 mars 2016. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de € 16.212.123,75. De cette somme, € 9.114.605 ont été affectés à la rubrique capital et € 7.097.518,75 à la rubrique primes d'émission.



¹⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 23/03/2016 ou à www.montea.com.

¹⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

¹⁶ Par apport en nature dans Montea de 100 % des actions de Nyssa SA et Robinia One SA.

L'apporteur a été rémunéré d'une part par 447.231 nouvelles actions Montea pour la somme totale de € 16.212.123,75 et d'autre part par une somme en liquide de € 2.600.000. Les 447.231 nouvelles actions Montea émises sont des actions ordinaires, conférant les mêmes droits que les actions existantes. Elles participeront au résultat de l'exercice 2016 complet.

De cette manière, la croissance du portefeuille passe par une saine combinaison de différentes sources de financement, et l'endettement reste maîtrisé.

➤ **10/06/2016 – Réalisation du dividende optionnel¹⁷**

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statuaire a une nouvelle fois offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 76,33 % des coupons n°15 (qui représente le dividende de l'exercice 2015) ont été échangés contre de nouvelles actions.

De ce fait, 292.952 nouvelles actions ont été émises le 10 juin 2016 pour un total de € 10.419.013,65 (€ 5.970.386,14 en capital et € 4.448.627,51 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé.

Depuis le 10 juin 2016, le capital social de Montea est donc représenté par 9.951.884 actions. Les droits à dividende qui n'ont pas été apportés ont été payés en liquide, pour la somme totale nette de € 3.231.806.

1.2.6 Autres événements du premier semestre 2016

➤ **01/03/2016 – Nomination d'Els Vervaecke au poste de Chief Financial Officer**




Depuis le 1er mars 2016, Els Vervaecke est le nouveau CFO. Sa nomination ne change rien aux objectifs ni au cap stratégique de Montea.

Els Vervaecke a travaillé auparavant chez EY en qualité de senior auditor. Début 2010, elle a commencé chez Pylos (promoteur immobilier) en tant que Finance Manager du Pylos Group. À partir de 2014, elle a rempli la fonction de CFO chez Pylos Benelux.

¹⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/06/2016 ou à www.montea.com.

1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2016

- Le patrimoine immobilier total Montea se monte à € 578,7 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 549,5 millions), les projets de développements en cours (€ 19 millions) et de la valeur des panneaux solaires (€ 10,2 millions)

|  | Total 30/06/2016 | Belgique | France | Pays-Bas | Total 31/12/2015 | Total 30/06/2015 |
|---|---------------------|----------|---------|----------|---------------------|---------------------|
| Portefeuille immobilier - Immeubles | | | | | | |
| Nombre de sites | 49 | 24 | 16 | 9 | 45 | 44 |
| Surface entrepôts (m ²) | 782.893 | 407.476 | 216.837 | 158.580 | 682.503 | 681.661 |
| Surface bureaux (m ²) | 69.345 | 37.231 | 16.008 | 16.106 | 66.506 | 65.242 |
| Surface totale (m ²) | 852.238 | 444.707 | 232.845 | 174.686 | 749.009 | 746.903 |
| Potentiel de développement (m ²) | 230.344 | 136.385 | 75.904 | 18.055 | 119.569 | 180.955 |
| Juste valeur (K EUR) | 549.540 | 273.723 | 135.617 | 140.200 | 480.721 | 452.719 |
| Valeur d'investissement (K EUR) | 575.678 | 280.449 | 145.215 | 150.014 | 503.980 | 474.303 |
| Loyers contractuels annuels (K EUR) | 40.942 | 19.862 | 11.113 | 9.967 | 36.448 | 35.422 |
| Rendement brut (%) | 7,45% | 7,26% | 8,19% | 7,11% | 7,58% | 7,82% |
| Rendement brut si 100% loué (%) | 7,95% | 8,16% | 8,40% | 7,11% | 7,82% | 8,09% |
| Surfaces non louées (m ²) | 20.983 | 18.438 | 2.546 | 0 | 26.719 | 29.642 |
| Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) | 2.744 | 2.469 | 276 | 0 | 1.150 | 1.209 |
| Taux d'occupation (% des m ²) | 97,0% | 95,9% | 96,8% | 100,0% | 96,0% | 95,8% |
| Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques | | | | | | |
| Juste valeur (K EUR) | 10.210 | 10.210 | 0 | 0 | 10.369 | 8.278 |
| Portefeuille immobilier - Développements | | | | | | |
| Juste valeur (K EUR) | 18.969 | 0 | 0 | 18.969 | 25.640 | 4.694 |

(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 € 549,5 millions, une progression de € 8,9 millions (1,64% par rapport au 31/03/2016), due à :**

- Belgique : Augmentation de € 8,8 millions représentant principalement :
 - la réception du projet d'extension de Gand le 28 juin 2016, projet loué à DSV (phase 2) ;
 - France : Augmentation de € 0,6 million représentant principalement :
 - la location du site partiellement inoccupé de Le Mesnil Amelot à SAS Autoclick depuis juin 2016, avec un impact positif sur la valorisation ;
 - Pays-Bas : Baisse de € 0,5 million représentant principalement :
 - une correction de la valorisation du site d'Oss, loué à Vos Logistics.
- ✓ La juste valeur du portefeuille, à périmètre constant (compte non tenu des nouveaux investissements et des désinvestissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté de 0,19% au premier semestre 2016 (€ 1,04 million). Cette évolution s'explique largement par la baisse du rendement de l'investissement sur les nouvelles locations.


- ✓ La **superficie totale** des immeubles de placement est de 852.238 m², répartie sur 24 sites en Belgique, 16 sites en France et 9 sites aux Pays-Bas. L'augmentation de 3% (par rapport aux 827.168 m² du 31 mars 2016) s'explique essentiellement par la réception du projet d'extension de Gand pour DSV phase II.
 - ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 230.344 m² sur les sites existants.
 - ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,95% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,7% au 31/03/2016.
 - ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de location) atteignent € 40,9 millions, une hausse de 1% par rapport au 31/03/2016, surtout imputable à la location supplémentaire à DSV (Gand, phase II).
 - ✓ Le **taux d'occupation**¹⁸ se situe à 97%, y compris l'indemnité de rupture perçue en 2016 en raison de la résiliation du bail Neovia Logistics. Si ce bail n'est pas pris en compte, le taux d'occupation atteint 94,4%, et l'ambition reste de dépasser 95% à la fin de l'année. Les inoccupations concernent essentiellement les sites de Milmort (14.088 m²) et Savigny-le-Temple (7.446 m²).
- **Développements en cours à hauteur de € 19 millions**
- ✓ Montea a des développements en cours pour une valeur de € 19 millions : développement pour Bakkersland à Aalsmeer (Pays-Bas), où sera construite la plus grande boulangerie d'Europe.
- **Juste valeur des panneaux solaires: € 10,2 millions**
- ✓ Montea gère 8 projets photovoltaïques : 1 à Bruxelles (Forest), 2 en Wallonie (Heppignies et Milmort) et 5 en Flandre (Bornem, Herentals, Grimbergen, Gand et Puurs).



¹⁸ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des projets en (re)développement.

1.4 Résumé des états financiers consolidés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2016¹⁹

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour la période du 01/01/2016 au 30/06/2016

|  COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique | 30/06/2016 3 mois | 31/12/2015 12 mois | 30/06/2015 6 mois |
|---|---|--|--|
| RESULTAT COURANT RESULTAT LOCATIF NET RESULTAT IMMOBILIER % par rapport au résultat locatif net TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES Frais généraux de la société Autres revenus et charges d'exploitation RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE % par rapport au résultat locatif net RESULTAT FINANCIER RESULTAT NET COURANT AVANT IMPOT (*) Impôt | 20.871 21.008 100,7% -459 20.549 -1.881 -6 18.661 89,4% -4.833 13.828 -117 | 34.290 34.864 101,7% -1.332 33.532 -4.037 -58 29.437 85,8% -8.016 21.421 -324 | 16.239 16.145 99,4% -554 15.590 -2.197 -23 13.370 82,3% -3.731 9.639 -203 |
| RESULTAT NET COURANT <i>par action</i> | 13.711 1,38 | 21.097 2,29 | 9.436 1,02 |
| RESULTAT NON COURANT Résultat sur vente d'immeubles de placement Résultat sur vente d'autres actifs non financiers Variations de la juste valeur des immeubles de placement Autre résultat sur portefeuille RESULTAT SUR PORTEFEUILLE Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS | 0 0 2.318 0 2.318 -6.087 -6.087 | 5 0 2.470 0 2.475 438 438 | 5 0 -1.603 0 -1.598 2.996 2.996 |
| RESULTAT NET <i>par action</i> | 9.942 1,00 | 24.010 2,61 | 10.834 1,18 |

1.4.2 Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé au 30/06/2016

- **Le résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier se situe à € 18,7 millions, une progression de 39,6%**

Le **résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier** se situe à € 18,7 million, une hausse de € 5,3 millions ou 39,6% par rapport à la même période de l'an dernier.

¹⁹ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Cette hausse est due à :

- Une recette non récurrente de € 1,80 million, perçue en Q1 2016, suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics.
- L'augmentation du résultat locatif net, hors indemnité de rupture Neovia, à hauteur de € 2,83 millions (de € 16,24 millions en Q2 2015 à € 19,07 millions en Q2 2016). Ces nouveaux revenus locatifs sont la conséquence directe des investissements et de la réception des projets build-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que des nouveaux investissements et de la réception des projets au premier semestre 2016.
- La récupération des charges locatives et des « autres revenus liés à la location » exerce un impact positif de € 0,23 million. Cela résulte principalement de l'augmentation du taux d'occupation et des nouveaux panneaux solaires de Gand depuis la deuxième moitié de 2015.
- Une baisse des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,43 million, suite à la baisse des charges marketing & éducation, HR et juridiques.

De ce fait, la **marge d'exploitation**²⁰ se monte à 89,4% pour le premier semestre de 2016, à comparer aux 82,3 % de la même période de l'an dernier.

- **Le résultat financier net négatif (hors valorisation des instruments de couverture) se monte à € 4,8 millions, une hausse de € 1,1 million (29,5 %) par rapport à la même période de l'année précédente, suite à la hausse de l'endettement moyen.**

Le résultat financier net, négatif, se monte à € 4,8 millions, une hausse de 29,5% par rapport à la même période de l'an dernier, largement due à la hausse de la charge moyenne de la dette²¹. Cette hausse représente € 62,7 millions, notamment dans le cadre des investissements de Forest (loué à CdS) et Erembodegem (loué à Movianto). Les achats de Eindhoven (loué à Jan De Rijk) et Bornem sont également financés par des fonds extérieurs.

La dette financière moyenne a augmenté de 24,2% tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 29,6%. En conséquence, la charge financière moyenne a augmenté à 3,00% pour le premier trimestre (contre 2,88% au premier trimestre de l'année précédente). Le coût financier calculé sur la dette financière totale hors la valeur négative des instruments de couverture au 30/06/2016 se situe à 2,92%.

²⁰ Le résultat opérationnel avant résultat sur le patrimoine immobilier par rapport au résultat locatif net.

²¹ La charge moyenne de la dette financière est déterminée par la moyenne de toutes les dettes financières de Montea, y compris les lignes de crédit, les emprunts obligataires et les dettes de leasing. La dette financière moyenne ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture. Le coût financier moyen est le coût total des liquidités financières (compte non tenu des variations des instruments de couverture) par rapport à la dette financière moyenne.

➤ **Le résultat sur le patrimoine immobilier atteint € 2,3 millions**

Le **résultat sur le patrimoine immobilier** atteint € 2,3 millions au 30/06/2016. Ce résultat positif s'explique par la variation positive nette de la juste valeur du patrimoine immobilier (€ 2,3 millions), principalement en raison de la baisse des rendements des investissements sur un ensemble de sites.

➤ **Le résultat net atteint € 9,9 millions ; il est en partie déterminé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (€ 6,1 millions) et par la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (€ 2,3 millions).**


Le **résultat net** au 30/06/2016 s'élève à € 9,9 millions (€ 1 par action), à comparer aux € 10,8 million de la même période de 2015 (€ 1,18 par action). Le résultat est fortement influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (€ 6,1 millions) sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt à long terme, une évolution en partie compensée par la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Le résultat positif sur le portefeuille immobilier et l'évolution négative 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 13,7 millions (€ 1,38 par action)**

Le **résultat net courant** au 30/06/2016 se monte à € 13,7 millions, en hausse de 45,3% par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat net courant s'élève à € 1,38 par action, soit 34,5% de mieux que pour la même période de l'année précédente.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30/06/2016

|  BILAN CONSOLIDÉ (EUR) | 30/06/2016 Conso | 31/12/2015 Conso | 30/06/2015 Conso |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | 572.527.481 | 517.685.997 | 466.631.357 |
| ACTIFS COURANTS | 36.769.402 | 31.999.167 | 30.615.557 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 609.296.884 | 549.685.164 | 497.246.914 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 225.747.706 | 208.256.437 | 194.321.202 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 225.629.223 | 208.156.528 | 194.221.293 |
| Intérêts minoritaires | 118.483 | 99.909 | 99.909 |
| PASSIFS | 383.549.178 | 341.428.727 | 302.925.712 |
| Passifs non courants | 350.576.176 | 291.353.554 | 270.108.606 |
| Passifs courants | 32.973.002 | 50.075.173 | 32.817.106 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 609.296.884 | 549.685.164 | 497.246.914 |

1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/06/2016

- Au 30/06/2016, le **total de l'actif** (€ 609,3 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (89% du total), d'actifs destinés à la vente (1% du total), de panneaux solaires (2% du total), et de développements (3% du total). Le reste de l'actif (5% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (€ 225,75 millions) et une dette totale de € 383,55 millions.

La dette totale se décompose ainsi :

- une somme totale de € 219,5 en lignes de crédit consommées auprès de 5 institutions financières belges. Au stade actuel, Montea dispose de € 228,34 millions en lignes de crédit contractuelles auprès de 6 institutions financières belges, et d'une capacité non consommée de € 4,83 millions. Après la date du bilan, une somme de € 4 millions a été ajoutée. Les lignes de crédit à refinancer en 2016 ont toutes été prolongées en juillet 2016;
- un montant total de € 109,2 millions pour les quatre emprunts obligataires que Montea a émis en 2013, 2014 et 2015;
- une dette de leasing totale de € 1,06 million pour la poursuite du financement du site de Milmort;
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 30,28 millions;
- les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de € 22,71 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

L'**endettement**²² de Montea se situe à 56,22%. L'augmentation de l'endettement par rapport au 31/03/2016 (54,79%) résulte essentiellement des investissements en cours (principalement Bakkersland à Aalsmeer) financés par les dettes bancaires. Par ailleurs, malgré la possibilité du dividende optionnel et son important succès, le montant du précompte mobilier doit être payé en liquide, avec un impact négatif sur la dette. Le succès du dividende optionnel (73% ont opté pour le paiement du dividende en actions) a cependant influencé positivement l'endettement.

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 et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR 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 mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR. 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.

²² Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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

Au 30/06/2016, la dette consolidée s'élève à 56,22%. Historiquement, depuis 2008, l'endettement de Montea a dépassé les 50 % pour atteindre son plus haut pourcentage au milieu de 2010 (57,62%). Le 2 juillet 2010, une augmentation de capital a eu pour effet de ramener l'endettement en dessous de 50%.

L'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 € 21,1 millions pour financer le projet DHL Global Forwarding à Brucargo. L'opération a eu pour effet de ramener la dette à 50,80% 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 l'endettement à 52,82% au 31/12/2013.

Durant la première moitié de 2014, Montea a procédé à une augmentation de capital afin d'anticiper les acquisitions et investissements prévus au deuxième semestre 2014. Il s'agit ici du redéveloppement des sites de Grimbergen et Forest, de 3 projets build-to-suit en Belgique (2 au De Hulst de Willebroek et 1 à Brucargo), de 1 projet build-to-suit aux Pays-Bas (Oss) et de 2 transactions sale-and-lease back (Beuningen et Waddinxveen).

Durant la première moitié de 2015, Montea a décidé un apport en nature (pour l'acquisition d'Apeldoorn) et un dividende optionnel afin d'abaisser le taux d'endettement mi-2015 après les acquisitions de 's Heerenberg (NL) et Cofriset (FR) et la finalisation du projet build-to-suit à Heerlen (NL).

Dans la deuxième moitié de 2015, la société a procédé à l'acquisition du complexe de Tilburg (loué au groupe Versteijnen), opération entièrement financée par la dette. Par ailleurs, divers projets built-to-suit ont été lancés (Movianto à Erembodegem, CdS à Forest et Bakkersland à Schiphol), dont les travaux sont entièrement financés par la dette. En conséquence de ce qui précède, le taux d'endettement au 31/12/2015 se situait à 55,77%.

Au premier semestre 2016, les projets build-to-suit Movianto à Erembodegem et CdS à Forest, ont été réceptionnés. Un nouveau projet build-to-suit, Bakkersland à Aalsmeer, a commencé. Les travaux de ces 3 projets sont financés par la dette. Il en va de même de l'achat du projet de Eindhoven (Jan de Rijk) et de l'achat du terrain de Bornem (Bornem Vastgoed). Afin de limiter l'endettement, en mars 2016, le projet de Willebroek (Federal Mogul) a été acquis par un apport en nature, et le mois de juin a vu le succès du dividende optionnel. L'endettement augmente à 56,22% au 30/06/2016.

L'endettement n'a jamais pris des proportions inquiétantes, même durant les périodes de crise financière à partir de fin 2008.

- **Potentiel d'investissement futur**

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 152 millions²³ environ, sans dépasser le taux maximum de 65%.

Montea a conclu avec des institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Sur la base du même calcul, cela donne un potentiel d'investissement de plus de € 57 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 € 82 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 15 % 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 donc que l'endettement actuel de 56,22% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

- **Conclusion**

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

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

Un 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%.

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.

➤ **L'actif net au 30/06/2016 s'élève à € 22,67 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 € 25,71 par action.**

Sur la base du cours de clôture au 30/06/2016 (€ 44,4), l'action Montea est cotée 72,7% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

²³ Le calcul ne tient pas compte du résultat net courant des périodes à venir, ni des variations de la juste valeur des placements immobiliers, ni des variations éventuelles des comptes de régularisation, des provisions pour risques et des impôts différés au passif.

1.4.5 Règles d'évaluation


- Au premier semestre 2016, les règles d'évaluation de la SIR n'ont pas changé.
- Au 30/06/2016, 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.

À l'établissement de ce rapport financier semestriel, une analyse a porté sur toutes les normes IFRS et IAS qui régissent l'élaboration de ce document. Montea confirme que le présent rapport financier semestriel respecte toutes les normes IFRS et IAS.

1.5 Performance boursière de l'action Montea

Le cours boursier au 30/06/2016 (€ 44,4) dépasse de 30% le cours boursier d'il y a un an (€ 34,14).

|  PERFORMANCE BOURSIERE | 30/06/2016 | 31/12/2015 | 30/06/2015 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Cours de bourse (€) | | | |
| A la clôture | 44,40 | 39,20 | 34,14 |
| Le plus élevé | 44,81 | 40,00 | 38,50 |
| Le plus bas | 35,10 | 33,08 | 33,08 |
| Moyenne | 39,66 | 36,75 | 36,88 |
| Actif net / action (€) | | | |
| Incl. IAS 39 | 22,67 | 22,60 | 21,08 |
| Excl. IAS 39 | 25,71 | 25,22 | 23,43 |
| Prime / (décote) (%) | 72,7% | 55,4% | 45,7% |
| Rendement de dividende (%) | 4,6% | 5,2% | 5,8% |
| Dividende (€) | | | |
| Brut | 2,03 | 2,03 | 1,97 |
| Net | 1,48 | 1,48 | 1,48 |
| Volume (nombre de titres) | | | |
| Volume journalier moyen | 10.202 | 4.156 | 5.143 |
| Volume de la période | 1.321.435 | 1.059.158 | 643.215 |
| Nombre d'actions | 9.951.884 | 9.211.701 | 9.211.701 |
| Capitalisation boursière ('000 euros) | | | |
| Capitalisation boursière à la clôture | 441.864 | 361.099 | 314.487 |
| Ratios (%) | | | |
| Velocité | 13,3% | 11,8% | 8,4% |

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.

1.6 Événements survenus après le 30/06/2016

- **07 juillet 2016 - La commune Oss et Montea ont conclu un accord pour le futur développement d'un terrain logistique à Vorstengrafdonk (NL)²⁴**

L'adjoint au maire Frank den Brok a conclu un accord avec Hylcke Okkinga, directeur de Montea Nederland, pour une parcelle de 5 ha à Vorstengrafdonk. Montea construira – après location - un centre de distribution sur mesure sur cette parcelle. Montea Nederland entamera ce projet conjointement avec l'entreprise de construction van der Maazen



Montea «Space for Growth» - Artist impression distributiecentrum Vorstengrafdonk - Oss (NL)

Montea Nederland et l'entreprise de construction Van der Maazen développent un plan de construction sur la parcelle, examinent ce plan auprès de la commune selon la qualité d'image souhaitée et en fonction de la possibilité d'obtenir un permis d'environnement. Le plan de construction répond aux exigences actuelles de la logistique et est à la disponibilité de l'utilisateur final. L'immeuble peut dès lors être réalisé dans un très bref délai.

La commercialisation a été démarrée entretemps. Montea et van der Maazen obtiennent une option d'achat sur le terrain, recherchent les utilisateurs et construiront après un centre de distribution sur mesure.

- **18 juillet 2016 – Montea vente le site à Herentals à Kemin Europe SA (BE)**



Au 30 juin, Kemin Europe SA a exercé son option d'achat pour un montant de € 6,1 millions. La vente proprement dite a eu lieu le 18 juillet 2016.

Le site comprend un terrain d'environ 20 253 m², 11 068 m² de stockage, 1.782 m² de bureaux et 1.800 m² de mezzanine.

1.7 Transactions entre parties liées

Au premier semestre 2016, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

²⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/07/2016 ou à www.montea.com.

1.8 Risques principaux et incertitudes

1.8.1. Risques principaux et incertitudes ²⁵

Le conseil d'administration du gérant statuaire de Montea et le management sont très conscients de l'importance du développement et du maintien d'une bonne gestion, permettant de conserver un patrimoine de qualité. Montea applique des normes strictes et claires en matière (i) d'optimisation et d'amélioration des bâtiments existants, (ii) de gestion commerciale, (iii) de gestion technique des bâtiments et (iv) d'investissement dans les bâtiments existants. Ces critères ont pour but de limiter les inoccupations ainsi que d'augmenter au maximum et de manière durable la valeur du patrimoine immobilier de Montea.

Pour le prochain exercice financier, les principaux risques et incertitudes sont concentrés sur les éléments suivants :

➤ Risques locatifs

a) Description des risques

Le chiffre d'affaires de Montea se compose majoritairement 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 afin de minimiser les inoccupations et la rotation de la clientèle dans son parc immobilier.

La grande majorité des contrats de location prévoit l'indexation annuelle du loyer (en Belgique suivant l'indice santé, en France suivant l'indice du coût de la construction,²⁶ et aux Pays-Bas suivant l'indice des prix à la consommation). Tous les baux en cours en Belgique, en France et aux Pays-Bas sont sujets à l'évolution des indices cités. Seulement 3 % des revenus locatifs actuels sont exposés à une baisse du loyer initial sous l'effet d'une éventuelle baisse d'un indice.

Avant d'accepter un nouveau client, nous examinons sa solvabilité. À la signature de tout contrat de location, Montea exige au minimum une garantie bancaire inconditionnelle dont le montant correspond à 3 à 6 mois de loyer. Le loyer est payable par anticipation, 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).

²⁵ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel 2015. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

²⁶ ICC – indice de coût de construction.

➤ **La gestion du portefeuille immobilier**

a) Description des risques

L'équipe Montea, éventuellement assistée de conseillers extérieurs, assure la gestion quotidienne des bâtiments et la gestion technique du parc immobilier²⁷. Elle propose des solutions efficaces et flexibles pour améliorer la qualité et la durabilité du patrimoine. Parallèlement, l'équipe met tout en œuvre pour minimiser proactivement les inoccupations.

La gestion technique opérationnelle et l'entretien des bâtiments, ainsi que la coordination des travaux de construction et de rénovation en cours, sont suivies par des collaborateurs internes. L'équipe propose un programme d'entretien et de rénovation au comité d'investissement et au conseil d'administration, dans le but de préserver la rentabilité optimale du patrimoine à long terme.

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 2016, Montea dispose d'un total de € 228,34 millions en lignes de crédit, dont € 219,5 millions déjà consommés à la fin du deuxième trimestre 2016. Les lignes de crédit à refinancer en 2016 ont toutes été prolongées en juillet 2016.

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 de location perçues (soit € 330,9 millions) se compose à 66,6 % de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant 33,1% et les dettes de leasing 0,3%;
- la diversification des lignes de crédit auprès de six grandes institutions financières européennes (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Petercam Degroof et Banca Monte Paschi Belgium) ; 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 € 50 millions, d'une durée moyenne de 11 ans (pour en savoir plus, voir le communiqué de presse du 26 juin 2015). En juin et juillet 2016, Montea a analysé sa dette et, avant l'échéance de certaines lignes de crédit, procédé au refinancement à des conditions conformes au marché.

²⁷ Pour l'exécution de certaines tâches, Montea se fait assister de partenaires extérieurs. Montea en garde cependant la responsabilité et se charge de la coordination.

Afin de faire face à un éventuel problème de liquidités, Montea entreprend toujours des démarches pour pouvoir disposer à temps du financement nécessaire à la croissance du patrimoine. 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 le contrat de leasing²⁸ et 3 des 4 emprunts obligataires²⁹, 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'éventuels 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 du taux fixe et variable des emprunts obligataires, des taux fixes sur les contrats de leasing et des produits financiers, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2016 à 3,00%.

Sur la base de la dette au 30 juin 2016 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 entraînerait une augmentation de la charge financière totale (€ 0,89 million).

²⁸ En ce qui concerne le contrat de leasing, Montea supporte actuellement une dette financière de € 1 million (0,3% de la dette financière totale). Ce contrat de leasing (Milmort) arrive à échéance en 2017. Il a été conclu avec une annuité fixe par trimestre (y compris la charge d'intérêt).

²⁹ 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%)

1.9 Perspectives

➤ Conjoncture économique

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

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

➤ Perspectives propres à Montea

- Pipeline d'investissement

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchi que mène Montea, il est plus difficile d'acquérir des bâtiments A de qualité avec des rendements raisonnables. C'est la raison pour laquelle notre portefeuille d'investissement fait une place croissante aux projets built-to-suit. Leur durée est plus longue que celle des acquisitions.

Nous parvenons néanmoins à entretenir la croissance grâce à notre connaissance du marché. Nous prévoyons que le patrimoine immobilier va dépasser € 600 millions fin 2016.

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

Le 30 juin 2016, le taux d'occupation se situe à 97%, essentiellement à cause de l'inoccupation actuelle des sites de Malines et Savigny-le-Temple. Montea conserve son objectif de maintenir constamment le taux d'occupation au-dessus de 95 %. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 7 ans. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère maintenir la durée moyenne de ces baux à plus de 7 ans pour la fin de l'exercice.

- Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 57 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement en moyenne 5,6 ans) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 7 ans). En juin et juillet 2016, Montea a réanalysé sa dette et, avant l'échéance de certaines lignes de crédit, procédé au refinancement à des conditions plus favorables, conformes au marché.

- Marge d'exploitation

Au 30/06/2016, la marge d'exploitation se monte à 89,4%. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea vise une marge d'exploitation de 88% sur tout l'exercice 2016.

- Coût financier

Au 30/06/2016, compte tenu de la dette à cette date, le coût financier s'élève à 2,92%. Il est conforme à l'objectif fixé : maintenir durablement le coût financier en dessous de 3,5%. Le coût des instruments de couverture (Montea souhaite couvrir 80% de sa dette) est compris dans ce pourcentage.

- Résultat net courant

Sur la base du résultat du premier trimestre (€ 13,7 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 par action de € 2,40, en hausse de 5% par rapport à 2015 (€ 2,29 par action).

1.10 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

Montea déclare que tous les développements, transformations et constructions en cours de réalisation font l'objet d'une étude approfondie qui doit aider Montea à minimiser l'impact sur le cadre de vie et l'environnement.

1.11 Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant les émissions d'obligations

Dans le cadre de l'article 5.11 des conditions d'émission des obligations, émises le 28 juin 2013 (à hauteur d'un total de € 30 millions), le 28 mai 2014 (à hauteur d'un total de € 30 millions) et le 30 juin 2015 (à hauteur d'un total de € 50 millions), Montea inclura dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés une déclaration concernant le respect de certaines conventions imposées par l'art. 5.10 de ces conditions d'émission.

Montea déclare que :

- l'endettement consolidé se monte à 56,22% et se situe donc en dessous des 65% exigés respectivement à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (c) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;
- la couverture d'intérêt s'élève à 3,58 et est donc supérieure à 1,5, comme exigé respectivement à l'art. 5.10 (e) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 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 statuaire 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

- 10/11/2016 Chiffres trimestriels – résultats au 30/09/2016

A PROPOS DE MONTEA COMM.VA

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (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. Montea est le premier investisseur immobilier belge à avoir reçu, le 8 mai 2015, la Lean & Green Star en reconnaissance de la réduction de 26% des émissions de CO2 dans son portefeuille belge. Au 30/06/2016, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 852.238m², répartie sur 49 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur 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 30/06/2016³⁰

| |  COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000) | 30/6/2016 6 mois | 31/3/2016 3 mois | 30/6/2015 6 mois |
|--------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| I. | Revenus Locatifs | 21.514 | 11.611 | 16.869 |
| II. | Reprises de loyers cédés et excomptés | 0 | 0 | 0 |
| III. | Charges relatives à la location | -643 | -313 | -630 |
| | RESULTAT LOCATIF NET | 20.871 | 11.297 | 16.239 |
| IV. | Récupération de charges immobilières | 0 | 0 | 0 |
| V. | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 2.704 | 2.182 | 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 |
| VII. | Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -3.273 | -2.756 | -3.125 |
| VIII. | Autres recettes et dépenses relatives à la location | 705 | 226 | 761 |
| | RESULTAT IMMOBILIER | 21.008 | 10.949 | 16.145 |
| IX. | Frais techniques | -66 | -27 | -27 |
| X. | Frais commerciaux | -76 | -65 | -15 |
| XI. | Charges et taxes sur immeubles non loués | -3 | -2 | -155 |
| XII. | Frais de gestion immobilière | -294 | -148 | -338 |
| XIII. | Autres charges immobilières | -20 | -8 | -20 |
| | CHARGES IMMOBILIERES | -459 | -249 | -554 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 20.549 | 10.700 | 15.590 |
| XIV. | Frais généraux de la société | -1.881 | -1.109 | -2.197 |
| XV. | Autres revenus et charges d'exploitation | -6 | 15 | -23 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 18.661 | 9.606 | 13.370 |
| XVI. | Résultat sur vente d'immeubles de placement | 0 | 0 | 5 |
| XVII. | Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 | 0 |
| XVIII. | Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 2.318 | 2.089 | -1.603 |
| XIX. | Autre résultat sur portefeuille | 0 | 0 | 0 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 20.979 | 11.695 | 11.772 |
| XX. | Revenus financiers | 338 | 185 | 294 |
| XXI. | Charges nettes d'intérêts | -5.143 | -2.574 | -4.001 |
| XXII. | Autres charges financières | -28 | -16 | -24 |
| XXIII. | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -6.087 | -4.606 | 2.996 |
| | RESULTAT FINANCIER | -10.920 | -7.012 | -735 |
| XXIV. | Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises | 0 | 0 | 0 |
| | RESULTAT AVANT IMPOT | 10.059 | 4.684 | 11.037 |
| XXV. | Impôts des sociétés | -117 | -85 | -203 |
| XXVI. | Exit taxe | 0 | 0 | 0 |
| | IMPOT | -117 | -85 | -203 |
| | RESULTAT NET | 9.942 | 4.598 | 10.834 |
| | Attribuable à : | | | |
| | Actionnaires de la société mère | 9.942 | 4.598 | 10.832 |
| | Intérêts minoritaires | 0 | 0 | 2 |
| | RESULTAT NET COURANT | 7.624 | 2.509 | 12.432 |
| | RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39) | 13.711 | 7.116 | 9.436 |
| | Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS) | 9.951.884 | 9.211.701 | 9.211.701 |
| | Nombre d'actions pondéré de la période | 9.951.884 | 9.000.882 | 9.211.701 |
| | Nombre d'actions à la fin de la période | 9.951.884 | 9.211.701 | 9.211.701 |
| | RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR) | 1,00 | 0,50 | 1,18 |
| | RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (incl. IAS 39) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR) | 1,38 | 0,77 | 1,02 |
| | RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions pondéré (EUR) | 1,00 | 0,51 | 1,18 |
| | RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39) (EUR) | 1,38 | 0,79 | 1,02 |


³⁰ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 2: État consolidé du bilan au 30/06/2016³¹

|  BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000) | | 30/06/2016 | 31/12/2015 | 30/06/2015 |
|--|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Conso | Conso | Conso |
| I. | ACTIFS NON COURANTS | 572.527 | 569.913 | 466.631 |
| | B. Immobilisations incorporelles | 214 | 217 | 231 |
| | C. Immeubles de placement | 561.947 | 559.238 | 457.963 |
| | D. Autres immobilisations corporelles | 10.328 | 10.420 | 8.400 |
| | G. Créances commerciales et autres actifs non courants | 38 | 38 | 37 |
| II. | ACTIFS COURANTS | 36.769 | 28.527 | 30.616 |
| | A. Actifs détenus en vue de la vente | 7.094 | 0 | 0 |
| | D. Créances commerciales | 11.362 | 10.217 | 11.697 |
| | E. Créances fiscales et autres actifs courants | 1.885 | 2.383 | 2.167 |
| | F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 2.985 | 2.919 | 5.896 |
| | G. Comptes de régularisation | 13.443 | 13.007 | 10.856 |
| | TOTAL DE L'ACTIF | 609.297 | 598.440 | 497.247 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 225.748 | 228.807 | 194.321 |
| I. | Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 225.629 | 228.689 | 194.221 |
| | A. Capital | 200.330 | 194.403 | 185.288 |
| | B. Primes d'émission | 32.439 | 27.991 | 20.893 |
| | C. Réserves | -17.082 | 1.697 | -22.794 |
| | D. Résultat net de l'exercice | 9.942 | 4.598 | 10.834 |
| II. | Intérêts minoritaires | 118 | 118 | 100 |
| | PASSIF | 383.549 | 369.633 | 302.926 |
| I. | Passifs non courants | 350.576 | 324.805 | 270.109 |
| | B. Passifs financiers non courants | 320.301 | 296.010 | 248.478 |
| | a. Etablissement de crédit | 209.500 | 185.333 | 0 |
| | b. Crédit-bail | 484 | 630 | 0 |
| | c. Autres | 110.317 | 110.047 | 0 |
| | C. Autres passifs financiers non courants | 30.275 | 28.795 | 21.630 |
| | E. Autres passifs non courants | 0 | 0 | 0 |
| II. | Passifs courants | 32.973 | 44.828 | 32.817 |
| | B. Passifs financières courantes | 10.572 | 17.230 | 11.513 |
| | a. Etablissement de crédit | 10.000 | 16.667 | 0 |
| | b. Crédit-bail | 572 | 563 | 0 |
| | c. Autres | 0 | 0 | 0 |
| | C. Autres passifs financiers courants | 0 | 0 | 0 |
| | D. Passifs commerciaux et autres passifs courants | 7.677 | 10.654 | 10.550 |
| | a. Exit taks | 3.369 | 3.586 | 0 |
| | b. Autres | 4.307 | 7.067 | 0 |
| | E. Autres passifs courants | 4.020 | 3.995 | 14 |
| | F. Comptes de régularisation | 10.704 | 12.950 | 10.740 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 609.297 | 598.440 | 497.247 |


³¹ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 3: État consolidé des mouvements de fonds propres ³²

|  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 31/12/2014 | 185.288 | 20.893 | 1.222 | 24.010 | -23.256 | 100 | 208.256 |
| Éléments directement reconnus comme Capitaux propres | 9.227 | 6.243 | 6.044 | 0 | -5.443 | 0 | 16.071 |
| 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 | | | 5.443 | | -5.443 | | 0 |
| Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16) | | | 213 | | | | 213 |
| Propres actions | | | 388 | | | | 388 |
| Actions propres réservés au régime d'options (sur actions) | | | | | | | 0 |
| Intérêts minoritaires | | | | | | | 0 |
| Corrections | | | | | | | 0 |
| Sous-total | 185.288 | 20.893 | 10.377 | 6.107 | -23.256 | 100 | 199.508 |
| Dividendes | | | -15.262 | | | | -15.262 |
| Résultat reporté | | | 6.107 | -6.107 | | | 0 |
| Résultat de l'exercice | | | | 24.010 | | | 24.010 |
| AU 31/12/2015 | 185.288 | 20.893 | 1.222 | 24.010 | -23.256 | 100 | 208.256 |
| Éléments directement reconnus comme Capitaux propres | 15.042 | 11.546 | 2.526 | 0 | -2.884 | 18 | 26.248 |
| Augmentation de capital | 15.042 | 11.546 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26.588 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | 0 | 0 | 2.884 | 0 | -2.884 | 0 | 0 |
| Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16) | 0 | 0 | -480 | 0 | 0 | 0 | -480 |
| Propres actions | 0 | 0 | 122 | 0 | 0 | 0 | 122 |
| Actions propres réservés au régime d'options (sur actions) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 | 18 |
| Corrections | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous-total | 200.330 | 32.440 | 3.747 | 24.010 | -26.140 | 118 | 234.504 |
| Dividendes | 0 | 0 | -18.700 | 0 | 0 | 0 | -18.700 |
| Résultat reporté | 0 | 0 | 24.010 | -24.010 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat de l'exercice | 0 | 0 | 0 | 9.942 | 0 | 0 | 9.942 |
| AU 30/06/2016 | 200.330 | 32.439 | 9.057 | 9.942 | -26.140 | 118 | 225.748 |


³² Les états financiers résumés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 4: État du résultat global consolidé³³

|  RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000) | 30/06/2016 6 mois | 31/12/2015 12 mois | 30/06/2015 6 mois |
|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Résultat net | 9.942 | 4.598 | 10.834 |
| Autres éléments du résultat global | -3.364 | -5.230 | -3.633 |
| Articles qui seront repris au résultat: | -2.884 | -5.443 | -3.871 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -2.884 | -5.443 | -3.871 |
| 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: | -480 | 213 | 238 |
| Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques | -480 | 213 | 238 |
| Résultat global | 6.578 | -632 | 7.201 |
| Attribuable aux : | | | |
| Actionnaires de la société mère | 6.578 | -632 | 7.201 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 | 0 |


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

Annexe 5: Etat des flux de trésorerie consolidés³⁴

|  ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000) | 30/06/2016 6 mois | 31/12/2015 12 mois |
|---|----------------------|-----------------------|
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE | 4.930 | 4.250 |
| Résultat net | 9.942 | 24.010 |
| Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel | 4.833 | 8.016 |
| Revenus locatives | -338 | -581 |
| Impôts payés sur financements | 5.171 | 8.597 |
| Dividends | 0 | 0 |
| Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel | 117 | 324 |
| Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat | 3.752 | -2.774 |
| Amortissements et réductions de valeur | 100 | 139 |
| Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-) | 100 | 196 |
| Réductions de valeur sur actifs courants (+) | 0 | 2 |
| Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-) | 0 | -59 |
| Autres éléments non monétaires | 3.652 | -2.913 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | -2.318 | -2.470 |
| Impact IAS 39 (+/-) | 6.087 | -438 |
| Autres éléments | 0 | 0 |
| Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement | 0 | -5 |
| Provisions | 0 | 0 |
| Impôts | -117 | 0 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | 18.644 | 29.576 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | 195 | 1.880 |
| Mouvements d'éléments de l'actif | 379 | -3.047 |
| Créances commerciales | 0 | -1 |
| Autres actifs non courants à long terme | -3.671 | 4.762 |
| Autres actifs courants | 2.184 | -2.483 |
| Charges à reporter et produits acquis | 1.866 | -5.327 |
| Mouvements d'éléments du passif | -184 | 4.927 |
| Dettes commerciales | -2.906 | -2.487 |
| Taxes, charges sociales et dettes salariales | 2.668 | 2.861 |
| Autres passifs courants | 27 | 3.205 |
| Charges à imputer et produits à reporter | 27 | 1.347 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) | 23.769 | 31.456 |
| Activités d'investissement | -60.197 | -85.177 |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles | -49 | -180 |
| Immeubles de placement et projets de développement | -59.808 | -85.843 |
| Autres immobilisations corporelles | -18 | -93 |
| Panneaux photovoltaïques | -322 | -2.841 |
| Vente d'immeubles de placement | 0 | 3.780 |
| Vente superficie | 0 | 0 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B) | -60.197 | -85.177 |
| CASH-FLOW LIBRE (A+B) | -36.428 | -53.721 |
| Variation des passifs financiers et dettes financières | 36.217 | 66.073 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières | 36.217 | 66.511 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers | 0 | -438 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants | 0 | 0 |
| Variation des autres passifs | 0 | 0 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs | 0 | 0 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes | 0 | 0 |
| Variation des capitaux propres | 8.029 | 595 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) du capital | 15.042 | 9.227 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission | 11.546 | 6.243 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation | 0 | 0 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires | 19 | 0 |
| Dividendes distribués | -18.700 | -15.262 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves | 122 | 387 |
| Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 0 | 0 |
| Vente actions propres | 0 | 0 |
| Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices) | 0 | 0 |
| Dividendes intérimaires payés (-) | 0 | 0 |
| Eléments du passifs financiers | -4.833 | -8.016 |
| FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C) | 39.413 | 58.651 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C) | 2.985 | 4.930 |

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

Annexe 6: Hiérarchie de la juste valeur³⁵

| |  Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000) | 30/6/2016 Valeur exercice | 30/6/2016 Niveau 1 (1) | 30/6/2016 Niveau 2 (2) | 30/6/2016 Niveau 3 (3) |
|------------|--|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| I. | ACTIFS NON COURANTS | 572.527 | 0 | 252 | 572.275 |
| A. | Goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. | Immobilisations incorporelles | 214 | 0 | 214 | 0 |
| C. | Immeubles de placement | 561.947 | 0 | 0 | 561.947 |
| D. | Autres immobilisations corporelles | 10.328 | 0 | 0 | 10.328 |
| 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 | 38 | 0 | 38 | 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 | 36.769 | 2.985 | 26.690 | 7.094 |
| A. | Actifs détenus en vue de la vente | 7.094 | 0 | 0 | 7.094 |
| B. | Actifs financiers courants | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. | Créances de location-financement | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. | Créances commerciales | 11.362 | 0 | 11.362 | 0 |
| E. | Créances fiscales et autres actifs courants | 1.885 | 0 | 1.885 | 0 |
| F. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 2.985 | 2.985 | 0 | 0 |
| G. | Comptes de régularisation | 13.443 | 0 | 13.443 | 0 |
| | TOTAL DE L'ACTIF | 609.297 | 2.985 | 26.942 | 579.370 |
| | PASSIF | 383.549 | 0 | 383.549 | 0 |
| I. | Passifs non courants | 350.576 | 0 | 350.576 | 0 |
| A. | Provisions | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. | Dettes financières non courantes | 320.301 | 0 | 320.301 | 0 |
| C. | Autres passifs financiers non courants | 30.275 | 0 | 30.275 | 0 |
| 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 | 32.973 | 0 | 32.973 | 0 |
| A. | Provisions | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. | Dettes financières courantes | 10.572 | 0 | 10.572 | 0 |
| C. | Autres passifs financiers courants | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. | Dettes commerciales et autres dettes courantes | 7.677 | 0 | 7.677 | 0 |
| E. | Autres passifs courants | 4.020 | 0 | 4.020 | 0 |
| F. | Comptes de régularisation | 10.704 | 0 | 10.704 | 0 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 383.549 | 0 | 383.549 | 0 |

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

Annexe 7: Information sectorielle: État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique³⁶

| (EUR x 1.000) | 30/06/2016 | 30/06/2016 | 30/06/2016 | 30/06/2016 | 30/06/2016 |
|---|----------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| | BE | FR | NL | Elim. | 12 mois |
| Revenus Locatifs | 11.301 | 5.448 | 4.764 | 0 | 21.514 |
| Reprises de loyers cédés et excomptés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Charges relatives à la location | -643 | 0 | 0 | 0 | -643 |
| RESULTAT LOCATIF NET | 10.658 | 5.448 | 4.764 | 0 | 20.871 |
| Récupération de charges immobilières | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 703 | 1.828 | 174 | 0 | 2.704 |
| 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 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -1.074 | -1.978 | -221 | 0 | -3.273 |
| Autres recettes et dépenses relatives à la location | 575 | 54 | 77 | 0 | 705 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 10.863 | 5.351 | 4.794 | 0 | 21.008 |
| Frais techniques | -32 | -33 | 0 | 0 | -66 |
| Frais commerciaux | -36 | -40 | 0 | 0 | -76 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -3 | 0 | 0 | 0 | -3 |
| Frais de gestion immobilière | -222 | -72 | 0 | 0 | -294 |
| Autres charges immobilières | -20 | 0 | 0 | 0 | -20 |
| CHARGES IMMOBILIERES | -314 | -145 | 0 | 0 | -459 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 10.549 | 5.206 | 4.794 | 0 | 20.549 |
| Frais généraux de la société | -1.422 | -375 | -85 | 0 | -1.881 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 18 | -24 | 0 | 0 | -6 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 9.145 | 4.807 | 4.709 | 0 | 18.661 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 855 | 260 | 1.203 | 0 | 2.318 |
| Autre résultat sur portefeuille | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 10.000 | 5.067 | 5.912 | 0 | 20.979 |
| Revenus financiers | 338 | 0 | 0 | 0 | 338 |
| Charges nettes d'intérêts | -5.137 | -1 | -5 | 0 | -5.143 |
| Autres charges financières | -20 | -7 | -1 | 0 | -28 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -6.087 | 0 | 0 | 0 | -6.087 |
| RESULTAT FINANCIER | -10.906 | -8 | -6 | 0 | -10.920 |
| Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | -906 | 5.059 | 5.906 | 0 | 10.059 |
| Impôts des sociétés | -48 | -69 | 0 | 0 | -117 |
| Exit taxe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IMPOT | -48 | -69 | 0 | 0 | -117 |
| RESULTAT NET | -954 | 4.990 | 5.906 | 0 | 9.942 |
| RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39) | 4.278 | 4.730 | 4.703 | 0 | 13.711 |
| Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période | 9.952 | 9.952 | 9.952 | 9.952 | 9.952 |
| RESULTAT NET PAR ACTION | -0,10 | 0,50 | 0,59 | 0,00 | 1,00 |
| RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39) | 0,43 | 0,48 | 0,47 | 0,00 | 1,38 |

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

Annexe 8: Information sectorielle: État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique³⁷

| (EUR x 1.000) | 30/06/2016 BE | 30/06/2016 FR | 30/06/2016 NL | 30/06/2016 Elim. | 30/06/2016 Conso |
|--|------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | 360.797 | 135.684 | 139.521 | -63.475 | 572.527 |
| Goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilisations incorporelles | 214 | 0 | 0 | 0 | 214 |
| Immeubles de placement | 286.792 | 135.635 | 139.521 | 0 | 561.947 |
| Autres immobilisations corporelles | 10.315 | 13 | 0 | 0 | 10.328 |
| Actifs financiers non courants | 63.475 | 0 | 0 | -63.475 | 0 |
| Créances de location-financement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 2 | 36 | 0 | 0 | 38 |
| Actifs d'impôts différés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ACTIFS COURANTS | 232.474 | 16.890 | 9.105 | -221.700 | 36.769 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 6.415 | 0 | 680 | 0 | 7.094 |
| Actifs financiers courants | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances de location-financement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances commerciales | 5.015 | 4.920 | 1.870 | -442 | 11.362 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 187.782 | 11.045 | 5.198 | -202.140 | 1.885 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 975 | 711 | 1.299 | 0 | 2.985 |
| Comptes de régularisation | 32.287 | 214 | 59 | -19.117 | 13.443 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 593.271 | 152.575 | 148.626 | -285.175 | 609.297 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 177.648 | 31.067 | 78.570 | -61.538 | 225.748 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 177.630 | 30.968 | 78.570 | -61.538 | 225.629 |
| Capital | 200.330 | 0 | 45 | -45 | 200.330 |
| Primes d'émission | 32.439 | 0 | 0 | 0 | 32.439 |
| Réserves | -54.186 | 25.978 | 72.619 | -61.493 | -17.082 |
| Résultat net de l'exercice | -954 | 4.990 | 5.906 | 0 | 9.942 |
| Intérêts minoritaires | 19 | 100 | 0 | 0 | 118 |
| PASSIF | 415.623 | 121.507 | 70.056 | -223.637 | 383.549 |
| Passifs non courants | 349.522 | 1.054 | 0 | 0 | 350.576 |
| Provisions | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes financières non courantes | 319.247 | 1.054 | 0 | 0 | 320.301 |
| Autres passifs financiers non courants | 30.275 | 0 | 0 | 0 | 30.275 |
| Dettes commerciales et autres dettes non courantes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres passifs non courants | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Passifs d'impôts différés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Passifs courants | 66.101 | 120.453 | 70.056 | -223.637 | 32.973 |
| Provisions | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes financières courantes | 10.572 | 0 | 0 | 0 | 10.572 |
| Autres passifs financiers courants | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 1.989 | 2.902 | 3.229 | -442 | 7.677 |
| Autres passifs courants | 47.360 | 114.751 | 64.600 | -222.690 | 4.020 |
| Comptes de régularisation | 6.180 | 2.801 | 2.228 | -505 | 10.704 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 593.271 | 152.575 | 148.626 | -285.175 | 609.297 |

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

Annexe 9: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2016

Détermination de la valeur La détermination de la valeur des différents investissements du portefeuille repose sur les méthodes suivantes : 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 La juste valeur des projets (hors développements et panneaux solaires) suivant IAS 40 est passée de € 481 millions au 31/12/2015 à € 550 millions au 30/06/2016. Cette juste valeur de € 550 millions correspond à une valeur d'investissement de € 576 millions en nom propre.

Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d'investissement) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,04 %.

Patrimoine Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 782.893 m² de locaux de stockage et de ± 69.345 m² de bureaux, soit une superficie totale de 852.238 m².

Si l'on excepte les 16 sites français et les 9 sites néerlandais, les propriétés actuelles se situent principalement dans le losange flamand.


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

Le revenu locatif annuel se situait à € 40,9 millions au 30/06/2016.

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

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 97 %.

Annexe 10: État du portefeuille immobilier au 30/06/2016

|  | Année de construction / Année rénovations importantes | Bureaux | Entrepôts | Total | Loyers contractés | Loyers estimés (*) | Taux d'occupation (% du m² total) |
|---|---|---------------|----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Belgique | | | | | | | |
| AALST (ABDEFG), TRAGEL 48-58 | 1975 - 2002 - 2009 | 2.098 | 16.606 | 18.704 | 601.978 | 594.140 | 100,0% |
| AALST (CHIJ), TRAGEL 48-58 | 2002 - 2009 | 540 | 19.017 | 19.557 | 1.188.443 | 858.762 | 100,0% |
| AALST (KLM), TRAGEL 48-58 | 1985 - 2009 | 1.397 | 4.591 | 5.988 | 268.356 | 255.615 | 100,0% |
| BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24 | 1977 - 2016 | 1.437 | 13.163 | 14.600 | 595.516 | 573.855 | 100,0% |
| GRIMBERGEN, EPEGEMSESTWEG 31-33 | 1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014 | 2.033 | 31.136 | 33.169 | 1.198.311 | 1.392.784 | 98,4% |
| HOBOKEN SMALLANDLAAN 7 | 2001 | 402 | 3.836 | 4.238 | 125.000 | 85.980 | 100,0% |
| HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33 | 2004 | 1.642 | 12.920 | 14.562 | 360.000 | 576.094 | 100,0% |
| NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE | 2000 | 1.385 | 12.649 | 14.034 | 555.343 | 552.325 | 100,0% |
| PIJLS, SCHOONMANSVELD 18 | 1998 | 1.334 | 11.907 | 13.241 | 783.166 | 583.000 | 100,0% |
| EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27 | 1973 - 2007 | 3.479 | 13.440 | 16.919 | 760.984 | 849.030 | 78,1% |
| MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16 | 1984 - 1990 - 1998 - 2013 | 1.409 | 26.396 | 27.805 | 912.252 | 888.180 | 100,0% |
| VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON | 1984 - 2007 | 778 | 4.819 | 5.597 | 351.226 | 254.220 | 100,0% |
| VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM | 1966 - 2007 - 2014 | 0 | 7.150 | 7.150 | 363.938 | 286.000 | 100,0% |
| VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION) | 1971 - 1995 | 2.110 | 0 | 2.110 | 0 | 168.800 | 0,0% |
| VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO | 2015 | 0 | 3.850 | 3.850 | 538.782 | 269.500 | 100,0% |
| VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE C&S | 2016 | 0 | 10.505 | 10.505 | 500.730 | 457.900 | 100,0% |
| MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL | 2000 | 1.225 | 29.112 | 30.337 | 566.359 | 1.090.095 | 53,6% |
| HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON | 2011 | 730 | 13.381 | 14.111 | 770.033 | 564.830 | 100,0% |
| ZAVENTEM, BRUCARGO 830 | 2012 | 4.328 | 23.951 | 28.279 | 2.156.811 | 1.999.390 | 100,0% |
| ZAVENTEM, BRUCARGO 831 | 2013 | 1.896 | 7.891 | 9.787 | 629.257 | 677.685 | 100,0% |
| GENT, EVENSTUK | 2013 - 2016 | 755 | 48.154 | 48.909 | 1.795.519 | 1.862.778 | 100,0% |
| ZAVENTEM, BRUCARGO 763 | 1995 - 1999 / 2007 / 2009 | 1.198 | 4.875 | 6.073 | 298.737 | 333.215 | 100,0% |
| GENT, KORTE MATE | 2011 | 1.012 | 12.024 | 13.036 | 652.296 | 608.620 | 100,0% |
| ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1 | 2014 | 1.574 | 4.471 | 6.045 | 474.762 | 488.775 | 100,0% |
| WILBROEK, DE HULST SITE NEOVIA | 2014 | 512 | 21.500 | 22.012 | 0 | 953.940 | 100,0% |
| WILBROEK, DE HULST SITE DACHSER | 2014 | 1.652 | 7.381 | 9.033 | 999.852 | 844.155 | 100,0% |
| WILBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL | 2016 | 789 | 28.328 | 29.117 | 1.416.422 | 1.334.490 | 100,0% |
| EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1 | 2016 | 1.516 | 14.423 | 15.939 | 996.573 | 951.851 | 100,0% |
| Total Belgique | | 37.231 | 407.476 | 444.707 | 19.861.646 | 20.356.009 | 95,9% |
| France | | | | | | | |
| SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME | 1992 / 2007 | 646 | 15.650 | 16.296 | 345.150 | 602.952 | 54,3% |
| FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80 | 1995 - 1998 - 2000 | 763 | 8.230 | 8.993 | 358.955 | 247.308 | 100,0% |
| CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE | 2008 | 682 | 10.588 | 11.270 | 486.231 | 469.990 | 100,0% |
| ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280 | 1990 - 2001 | 737 | 3.285 | 4.022 | 312.885 | 281.540 | 100,0% |
| BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11 | 1990 | 1.307 | 2.678 | 3.985 | 236.353 | 239.100 | 100,0% |
| DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1 | 1996 | 1.108 | 2.713 | 3.821 | 374.396 | 293.080 | 100,0% |
| LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11 | 1992 - 2015 | 1.375 | 7.241 | 8.616 | 831.372 | 775.422 | 100,0% |
| ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC | 2001 | 0 | 1.995 | 1.995 | 219.450 | 219.450 | 100,0% |
| ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383 | 2001 | 1.965 | 4.492 | 6.457 | 640.211 | 615.885 | 100,0% |
| LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3 | 1998 | 1.211 | 4.043 | 5.254 | 491.818 | 472.860 | 100,0% |
| SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE | 2008 | 1.000 | 15.803 | 16.803 | 600.000 | 662.544 | 100,0% |
| SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660 | 1996 - 2006 | 1.655 | 73.797 | 75.452 | 3.301.549 | 2.868.799 | 100,0% |
| MARENNES, LA DONNIERE | 1998 - 2000 / 2001 | 524 | 19.965 | 20.489 | 860.538 | 860.538 | 100,0% |
| SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK | 2006 | 747 | 18.828 | 19.575 | 635.558 | 604.856 | 100,0% |
| SAINT-MARTIN-DE-CRAU | 2002 | 1.300 | 18.445 | 19.745 | 825.274 | 776.000 | 100,0% |
| SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES | 2006 | 988 | 9.084 | 10.072 | 591.259 | 503.600 | 100,0% |
| Total France | | 16.008 | 216.837 | 232.845 | 11.110.999 | 10.493.924 | 96,8% |
| Pays-Bas | | | | | | | |
| ALMERE, STICHTSE KANT | 2008 | 510 | 25.338 | 25.848 | 1.195.410 | 1.291.901 | 100,0% |
| WADDINXVEEN, EXPORTWEG | 2009 | 2.069 | 17.380 | 19.449 | 1.005.490 | 1.033.745 | 100,0% |
| OSS, VOLLENHOVERMEER | 2014 | 680 | 26.825 | 27.505 | 1.043.892 | 1.218.225 | 100,0% |
| BEUNINGEN, ZILVERWERF | 2009 | 2.987 | 14.908 | 17.895 | 1.035.436 | 909.753 | 100,0% |
| S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG | 2009 | 2.376 | 20.593 | 22.969 | 1.472.447 | 1.391.685 | 100,0% |
| HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS | 2015 | 4.787 | 9.273 | 14.060 | 1.460.804 | 1.176.973 | 100,0% |
| APELDOORN, IJSELDIJK | 2011 | 701 | 8.308 | 9.009 | 553.538 | 617.128 | 100,0% |
| TILBURG | 2004 | 1.546 | 19.150 | 20.696 | 1.000.000 | 1.078.210 | 100,0% |
| EINDHOVEN | 2006 | 450 | 16.805 | 17.255 | 1.200.000 | 1.068.100 | 100,0% |
| Total Pays-Bas | | 16.106 | 158.580 | 174.686 | 9.967.016 | 9.785.719 | 100,0% |
| Total | | 69.345 | 782.893 | 852.238 | 40.939.661 | 40.635.652 | 97,0% |

Annexe 11 : Rapport du commissaire

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 2016

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 2016, 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 € 609.297 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 9.942 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.

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 2016, 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 11 août 2016

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
représentée par



Pierre Vanderbeek*
Associé
* Agissant au nom d'une SPRL

17PVDB0021