

SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLEMENTÉE - DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE
POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2017 AU 30/06/2017
EMBARGO JUSQU'AU 08/08/2017 – 8H45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU 01/01/2017 AU 30/06/2017

→ RÉSULTAT EPRA DE € 13 MILLIONS EN H1 2017, COMPOSÉ DE

- UN RESULTAT RECURRENT DE € 10,8 MILLIONS
- € 1,3 MILLION D'INDEMNITE DE RUPTURE NON RECURRENTE PERÇUE DE SAS AUTOMOTIVE
- € 0,9 MILLION D'INDEMNITE NON RECURRENTE DANS LE CADRE DE LA RECEPTION DU BIEN LOUE A DHL AVIATION SA

→ RÉSULTAT EPRA PAR ACTION DE € 1,31 PAR ACTION EN H1 2017

→ LA MARGE D'EXPLOITATION EXCEPTIONNELLE ATTEINT 95,9 % SUR H1 2017 OU 90,9 % SANS LES INDEMNITÉS NON RÉCURRENTES CI-DESSUS

→ TAUX D'OCCUPATION DE 95,8 % FIN Q2 2017

→ DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LEUR PREMIÈRE DATE DE RUPTURE 7,8 ANS

→ AUGMENTATION DE 11 % DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À € 617 MILLIONS, PAR RAPPORT AUX € 552 MILLIONS DE FIN 2016

→ ENDETTEMENT DE 56,9 % FIN Q2 2017 – DURÉE MOYENNE DES FINANCEMENTS 5,3 ANS – DURÉE MOYENNE DES COUVERTURES DE TAUX D'INTÉRÊT 7,2 ANS

→ PERSPECTIVES POUR 2017

- LE PATRIMOINE IMMOBILIER ATTEINT € 650 MILLIONS
- LE TAUX D'OCCUPATION RESTE AU-DESSUS DE 95 % - LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DÉPASSE 7 ANS
- MARGE D'EXPLOITATION 89 % SUR BASE ANNUELLE
- LE RÉSULTAT EPRA 2017 AUGMENTE A € 26 MILLIONS

Résumé

- Le résultat EPRA¹ de Montea pour les 6 premiers mois de 2017 se situe à € 13 millions, en légère baisse par rapport au résultat EPRA de la même période de 2016 (€ 13,7 millions), principalement à cause d'une diminution du résultat locatif net de € 20,9 millions fin Q2 2016 à € 20,0 millions fin Q2 2017, soit € 0,9 million, suite à une indemnité de rupture perçue de Neovia Logistics en 2016 (€ 2,3 millions) plus élevée que l'indemnité de rupture perçue de SAS Automotive en Q1 2017 suite à la fermeture (€ 1,3 million). La perte de loyers due à la vente des 2 biens français fin 2016 et du troisième bien français en mars 2017 est compensée par les revenus locatifs perçus suite aux investissements réalisés plus tard en 2016 et début 2017. Le résultat EPRA par action² baisse à € 1,31 par action pour H1 2017, venant de € 1,45 par action pour H1 2016.
- La juste valeur du patrimoine immobilier augmente de € 64,9 millions (11,0 %) à € 617,2 millions fin Q2 2017, à comparer aux € 552,3 millions de fin 2016. La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 326,9 millions en Belgique, en France € 94,0 millions et aux Pays-Bas € 196,3 millions.

La croissance de la juste valeur en Belgique résulte principalement de l'acquisition du site de Willebroek (loué au groupe Metro) en Q1, la réception du site de Brucargo loué à Saco, l'achat du site de Brucargo loué à DHL Aviation et le développement du projet pour Mainfreight à Genk en Q2. Globalement, la juste valeur du portefeuille existant reste stable.

En France, la juste valeur du portefeuille immobilier baisse suite à la vente du troisième et dernier bâtiment (de Savigny-le-Temple, loué au Piston Français) en Q1, en partie compensée par l'acquisition du site d'Alfortville loué à Brardt, le début du développement des bâtiments de Camphin (loués à DSM et GBS) en Q2, et l'impact positif d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

Aux Pays-Bas, la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier s'explique essentiellement par la poursuite du développement du projet d'Aalsmeer, loué à Scotch & Soda en Q1, le lancement du projet d'extension de Waddinxveen loué à Delta Wines et l'acquisition du site Brakman de Tilburg, loué à NSK en Q2.

Conformément aux instructions récentes de l'autorité européenne des marchés financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority), les indicateurs alternatifs de performance (APM – Alternative Performance Measures) utilisés par Montea seront identifiés par un astérisque (*) à leur première mention dans ce communiqué de presse, puis définis dans une note de bas de page. Le lecteur saura ainsi qu'il s'agit de la définition d'un APM. Les indicateurs de performance définis dans les règles IFRS ou dans la législation et les indicateurs qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat ne sont pas considérés comme des APM.

Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est expliqué aux chapitres 4 et 5 de ce communiqué de presse.

¹ Correspond à la précédente appellation de « Résultat net courant ». Suite à l'entrée en vigueur de la directive ESMA sur les indicateurs alternatifs de performance de la European Securities and Market Authority (ESMA), l'appellation « Résultat net courant » a été modifiée en « Résultat net des activités de base », soit le résultat EPRA. Le terme de « courant » n'est plus usité en vertu de ces dispositions. L'intitulé est donc devenu « résultat net des activités de base ». Il correspond au résultat EPRA, au sens des « Best Practice Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

² Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit à dividende.

Table des matières

1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Événements et transactions importants ayant eu lieu durant le premier semestre 2017 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30/06/2017
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2017
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après le 30/06/2017
- 1.7. Transactions avec parties liées
- 1.8. Principaux risques et incertitudes
- 1.9. Perspectives
- 1.10. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

2. Déclarations prospectives

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

4. Indicateurs de performance EPRA

5. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea

6. Calendrier financier

Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2017
2. État consolidé du bilan au 30/06/2017
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 30/06/2017 par région géographique
8. État consolidé du bilan au 30/06/2017 par région géographique
9. Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2017
10. État du patrimoine immobilier au 30/06/2017
11. Impact de la modification des règles d'évaluation
12. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
					3 mois	RESTATED (0)	RESTATED (0)
						12 mois	3 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		26	14	11	51	47	49
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M²	473.848	118.135	220.137	812.120	715.310	782.893
Bureaux	M²	42.988	13.181	19.371	75.539	67.668	69.345
Surface totale	M²	516.836	131.316	239.507	887.659	782.978	852.238
Potentiel de développement	M²	136.385	53.000	12.000	201.385	230.344	230.344
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (2)	K€	311.708	89.989	196.297	597.994	532.063	549.540
Valeur d'investissement (3)	K€	319.501	96.412	210.037	625.950	558.167	575.678
Taux d'occupation	%	92,8%	100,0%	100,0%	95,8%	98,1%	97,0%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur	K€	9.742	0	0	9.742	9.978	10.210
Portefeuille immobilier - Projets en développement							
Juste valeur (2)	K€	5.476	4.012	0	9.488	10.281	18.969
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat net locatif	K€				20.039	40.518	20.871
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				19.224	36.304	18.661
Marge d'exploitation (5)*	%				95,9%	89,60%	89,41%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*	K€				-5.441	-11.780	-4.833
Résultat EPRA (7)*	K€				13.000	24.018	13.711
Moyenne pondérée nombre d'actions					9.951.884	9.722.190	9.488.689
Résultat EPRA par action (8)*	€				1,31	2,47	1,45
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				-3.167	8.801	83
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				4.847	-616	-6.087
Résultat net (IFRS)	K€				14.680	32.204	7.714
Résultat net / action	€				1,48	3,31	0,81
Bilan consolidé							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				247.314	251.846	225.629
EPRA VAN (12)*	K€				267.271	276.651	282.122
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				368.349	307.164	342.570
Total du bilan	K€				647.170	594.759	609.297
Ratio d'endettement (13)	%				56,9%	51,6%	56,2%
IFRS VAN par action	€				24,85	25,31	22,67
EPRA VAN par action (14)*	€				26,86	27,80	25,71
EPRA NVAN par action (15)*	€				25,46	25,97	25,95
Cours de bourse (16)	€				48,90	46,37	44,40
Prime	%				96,8%	83,2%	95,8%

(0) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation et Annexe 11. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

(1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.

(2) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre.

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

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

(5) * La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net. Voir section 5.

(6) * Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 5.

(7) * Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont appuyés sur le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com et chapitre 4.

(8) * Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com et chapitre 4.

Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit à dividende.

De ce fait, le résultat EPRA par action passe de € 1,38 par action à € 1,45 par action avant le 30/06/2016.

(9) * Résultat sur le portefeuille : 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. Voir section 5.

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

(11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.

(12) * NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi www.epra.com et chapitre 4.

(13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

(14) * NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et chapitre 4.

(15) * NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et chapitre 4.

(16) Cours boursier à la fin de la période.

1.2 Événements et transactions importants survenus durant le premier semestre 2017 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1 Le résultat EPRA se monte à € 13,0 millions, en légère baisse par rapport au résultat EPRA de la même période de l'année dernière, qui se situait à € 13,7 millions

Le résultat EPRA de Montea s'élève pour les 6 premiers mois de 2017 à € 13,0 millions. Il recule légèrement par rapport au résultat EPRA de Q2 2016, qui se montait à € 13,7 millions. Voici les principaux changements :

- une baisse du résultat locatif net de € 20,9 millions fin Q2 2017 à € 20,0 millions fin Q2 2017, soit € 0,9 million, l'indemnité de rupture reçue de Neovia Logistics en 2016 (€ 2,3 millions) étant plus élevée que l'indemnité de rupture non récurrente reçue de SAS Automotive en Q1 2017 suite à la fermeture (€ 1,3 million).
La perte de loyers due à la vente des 2 biens français fin 2016 et du troisième bien français en mars 2017 est compensée par les revenus locatifs perçus suite aux investissements réalisés plus tard en 2016 et début 2017.
- la baisse du résultat locatif net est plus que compensée par l'indemnité non récurrente perçue en avril 2017 suite à la réception du bâtiment de Brucargo développé pour le locataire DHL Aviation SA (€ 0,9 million), le remboursement des travaux supplémentaires financés par Montea pour le même locataire (€ 0,2 million), les revenus supplémentaires des panneaux solaires (€ 0,3 millions) et d'autres revenus comme des indemnités et redevances reçues des locataires à la phase de construction (€ 0,5 million), ce qui se solde par une hausse du résultat immobilier de € 1,0 million (de € 21,0 millions fin Q2 2016 à € 22,0 millions fin Q2 2017).
- les frais immobiliers et les frais généraux augmentent respectivement de € 0,2 million et € 0,3 million sous l'effet de la croissance du portefeuille, ce qui engendre une hausse du résultat immobilier opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier à hauteur de € 0,6 million (de € 18,6 million fin Q2 2016 à € 19,2 million fin Q2 2017).
- un résultat financier négatif plus élevé (hors valorisation des instruments de couverture), à € 0,6 million, (€ 5,4 millions sur les 6 premiers mois de 2017 contre € 4,8 millions sur la même période de l'année dernière), en raison d'un taux de couverture plus élevé en 2017 (93,5 % fin Q2 2017) qu'en 2016 (73 % fin Q2 2016), en conséquence de quoi le résultat EPRA avant impôts reste stable.
- plus d'impôts à payer et payés pour la période Q2 2017 (€ 0,8 million) que pour la même période de 2016 (€ 0,1 million), essentiellement en raison de la taxe de sortie acquittée, plus importante que prévu initialement. De ce fait, le résultat EPRA recule de € 0,7 million (de € 13,7 millions fin Q2 2016 à € 13,0 millions fin Q2 2017).

L'augmentation de la marge d'exploitation de 89,4 % pour les 6 premiers mois de 2016 à 95,9 % pour la même période de 2017 est le résultat de la provision pour l'indemnité non récurrente perçue suite à la réception du bâtiment de Brucargo développé pour le locataire DHL Aviation SA (€ 0,9 million). La marge d'exploitation pour le premier semestre 2017 se situerait à 90,9 % sans les indemnités non récurrentes.

Le résultat EPRA par action (€ 1,31 par action) baisse pour le premier semestre 2017 par rapport au résultat EPRA par action (€ 1,45 par action) pour le premier semestre 2016.

1.2.2 Activité d'investissement pendant le premier semestre 2017

- **30/03/2017 - Montea acquiert ca 14.000 m² d'espace logistique à MG Park De Hulst, Willebroek (BE), loué à Metro Cash & Carry Belgium SA (Metro groupe)**³

En décembre 2013, Montea avait conclu un partenariat avec MG Real Estate pour le développement d'un parc logistique durable appelé "MG Park De Hulst" à Willebroek, d'une superficie au sol de 150.000 m² dédié à la logistique. Aujourd'hui, Montea vient d'acquérir de nouveau un centre de distribution dans le MG Park De Hulst. Ce centre est situé sur un terrain de 20.900 m² et comprend une plateforme logistique composée de 13.100 m² d'espace de stockage, 1.000 m² d'espace de bureau et 45 places de parking. L'immeuble est équipé d'une unité réfrigération et congélation (-27°C), d'un système de gicleurs et de 12 quais de chargement et formera le centre pour la distribution logistique des clients horeca de Metro Cash & Carry Belgique.



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

L'investissement consenti pour cette opération est évalué à € 8,8 millions (conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier) et génèrera un rendement initial d'environ 7,1% brut.

En 2014, Montea avait déjà développé un centre de distribution personnalisé de 3.500 m² pour Metro à Forest (BE). Pour ce centre, Metro a signé un bail d'une durée fixe de 27 ans.

Pour le site de Willebroek, un bail de 10 ans fixe a été signé. Metro Cash & Carry Belgium fait partie du groupe international Metro, est présent dans 35 pays et est un des plus grands distributeurs internationaux (www.metro.be - www.metrogroup.de).

Cette transaction sera financée par les ressources dégagées par Montea suite à la vente de 3 immeubles en France (prix de vente net de € 60,4 millions).

³ Voir le communiqué de presse de 30/03/2017 ou www.montea.com pour plus informations.

➤ **10/04/2017 - Achat d'un projet build-to-suit de 36.500 m² pour DHL – Valeur d'investissement : € 30,5 millions⁴.**

Le 12/02/2015, MG Real Estate et Montea signaient un partenariat avec Brussels Airport Company pour le développement d'un nouveau hub international pour DHL Aviation SA couvrant 31.500 m² d'entrepôts et 5.000 m² de bureaux. Le bâtiment est situé direct à l'entrée de Brucargo, le hotspot logistique de Brussels Airport pour la manutention du fret.

Avec la signature d'un bail à durée fixe de 15 ans, DHL, leader mondial en matière de transport et de logistique élu «The Logistics company for the world», va désormais inclure ce complexe ultra-stratégique dans son réseau international. Ce nouveau hub remplacera l'ancien bâtiment et triplera la capacité existante, de 12.000 à 39.500 envois/heure, grâce à l'automatisation poussée des techniques de tri utilisées.



Pour ce projet, Montea a à nouveau conclu un contrat d'emphytéose de long terme avec Brussels Airport Company. L'opération représente une valeur d'investissement totale de € 30,5 millions et génèrera un rendement initial brut d'environ 7,3%.

➤ **10/04/2017 - Réception d'un projet build-to-suit d'environ 5.000 m² pour SACO Groupair - Valeur d'investissement: € 3,6 millions⁵**

En juin 2016, SACO Groupair a signé un accord de coopération avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau bâtiment de pointe pour le fret aérien, avec bureaux attenants, à Brucargo. Le groupe Cordeel a été chargé du développement de ce nouveau complexe d'environ 4.200 m² d'espace de stockage et 800 m² d'espace de bureau.

Expéditeur renommé, SACO Groupair a son siège à Hambourg. Il opère depuis plusieurs années déjà à Brucargo (www.sacogroupair.com) et a signé un bail d'une durée fixe de neuf ans. Au total, le site occupera quelque 35 personnes et contribuera à la croissance accélérée du groupe.

La valeur d'investissement de la transaction est € 3,6 millions et son rendement brut initial sera d'environ 7,8%.

⁴ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 12/02/2015 ou www.montea.com.

⁵ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 28/06/2016 ou www.montea.com.



Montea «Space for Growth» -Site Saco Groupair (BE)

Les aéroports sont devenus les principaux moteurs de croissance des économies du 21^è siècle.

Les projets de construction précités s'inscrivent dans le plan de croissance "2040" de The Brussels Airport Company. Ce plan vise à améliorer l'efficacité de la chaîne logistique sur le site de l'aéroport en soutenant la croissance future et en remplaçant des bâtiments vétustes par une infrastructure moderne, peu gourmande en énergie.

Steven Polmans, Head of Cargo & Logistics: *«Aujourd'hui, Brussels Airport est déjà le 2^{ème} moteur économique de la Belgique et l'importance des aéroports dans l'économie ne cesse d'augmenter. Plus que jamais, les aéroports deviendront le principal moteur de l'économie au 21^{ème} siècle et attireront, directement et indirectement, des entreprises et des services. Dans notre stratégie 2040, le fret et la logistique représentent un axe de développement majeur. Les opérations de rénovation et de restructuration entamées il y a quelques années à Brucargo ne feront que s'intensifier à l'avenir. Ces deux évolutions sont un bel exemple de la manière dont nous pouvons continuer à développer Brucargo avec nos clients et partenaires. Notre but ultime est de faire de Brucargo la zone logistique la plus efficace et la plus intelligente d'Europe.»*

➤ 30/05/2017 - Sale & Lease back d'un immeuble professionnel d'environ 1.500 m² en région parisienne – valeur d'investissement de € 1,93 million⁶

Montea investit dans un immeuble professionnel d'environ 1.500 m² à Alfortville, idéalement situé à l'entrée de l'autoroute A86 (Pompadour) et à quelques minutes des autoroutes de l'ouest (A4) et du sud (A6). Le bâtiment compte quelque 1.100 m² d'espace de stockage et 400 m² de bureaux et mezzanines.

Cet investissement s'inscrit dans le cadre de l'extension du portefeuille existant en région parisienne, où Montea a déjà investi € 29,7 millions pour l'achat de 6 bâtiments professionnels entièrement loués près de l'aéroport de Paris Charles De Gaulle et en région parisienne⁷.

⁶ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 30/05/2017 ou www.montea.com.

⁷ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 30/09/2008 ou www.montea.com.

Un bail de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) a été signé avec la société Brard, spécialisée dans la menuiserie générale technique et l'agencement (www.brard-entreprise.fr).



Montea «Space for Growth» - site Alfortville FR)

Cette opération représente une valeur d'investissement totale de € 1,93 million, et générera un loyer complémentaire de € 0,16 million par an.

➤ **01/06/2017 – Livraison d'un bâtiment sur mesure d'environ 21.100 m² pour NSK European distribution centre à Tilburg (NL)**⁸

En juin 2016, Montea a entamé, en coopération avec Built to Build, le développement d'un centre de distribution pour NSK dans le zoning logistique Vossenber West, à Tilburg¹.



Montea «Space for Growth» - site NSK – Tilburg (NL)

Aujourd'hui, un mois plus tôt qu'au calendrier établi, la réception a eu lieu. Il s'agit d'un centre de distribution logistique de 17.300 m² de stockage, 1.900 m² de bureaux et une mezzanine de 1.900 m². Le bâtiment sera loué pour une durée fixe de 10 ans, le rendement locatif initial est de € 1 million par an.

Cette transaction représente une valeur total d'investissement de € 15,4 millions (en ligne avec la valeur d'investissement déterminé par l'expert immobilier), est financée par les moyens propres et va générer un rendement initial brut d'environ 6,50%.

⁸ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 01/06/2017 ou www.montea.com.

1.2.3 Activité de développement pendant le premier semestre 2017

- **13/03/2017 - Wayland Real Estate et Montea signent un accord pour le développement futur du “LogistiekPark A12” à Waddinxveen⁹**

Wayland Real Estate et Montea ont signé un accord pour le développement du “LogistiekPark A12”, un parc de 206.000 m² dont plus de 130.000 m² peuvent être consacrés à l’immobilier logistique. Wayland Real Estate et Montea finalisent actuellement le plan directeur qui sera dévoilé prochainement. Cette coopération est organisée avec l’aide de XO Property Partners.



Photo: Artist impression “LogistiekPark A12” Waddinxveen (NL)

Complément logistique de grande envergure à Waddinxveen

Le projet LogistiekPark A12 fait partie du développement de Gasparel+, un terrain situé dans le Zuidplaspolder, dans le triangle Rotterdam / Gouda/ Zoetermeer ; il est directement relié à l’A12 La Haye – Utrecht et indirectement à l’A20. LogistiekPark A12 est un parc logistique moderne qui tient compte, à grande échelle, des possibilités durables d’aujourd’hui.

- **30/05/2017 – Lancement d’un projet build-to-suit d’environ 18.000 m² à Camphin-en-Carembault (FR)¹⁰**

En décembre 2014, Montea et Panafrance ont conclu un accord de partenariat pour le développement d’une plateforme logistique sur un terrain de 103.000 m² à Camphin-en-Carembault¹¹. Le terrain est idéalement situé au sud de Lille, près de l’autoroute A1, au cœur du carrefour logistique Lille-Paris-Lyon. Montea prévoit la réalisation de deux bâtiments logistiques de 18.000 m² et 24.000 m² soit une superficie totale de 42.000 m².

Pour la phase 1 du projet, Montea va développer le premier bâtiment pour environ 18.000 m², divisible en 3 cellules. DSM Food Specialties France SAS louera environ 12.000 m² (2 des 3 cellules) dans le cadre d’un bail fixe de 9 ans. DSM Food Specialties (groupe DSM) est spécialisé dans la production et l’exportation d’enzymes pour l’industrie alimentaire (www.dsm.com).



Montea «Space for Growth» - site Camphin-en-Carembault FR)

⁹ Pour plus d’informations, consultez le communiqué de presse du 13/03/2017 ou www.montea.com.

¹⁰ Pour plus d’informations, consultez le communiqué de presse du 30/05/2017 ou www.montea.com.

¹¹ Pour plus d’informations, consultez le communiqué de presse du 03/12/2014 ou www.montea.com.

Le complexe sera opérationnel dans le courant du premier trimestre 2018. L'opération représente une valeur d'investissement de € 11,2 millions. A la location de la troisième cellule, que Montea envisage de finaliser avant la réception du bâtiment début 2018, ce centre de distribution générera un loyer complémentaire d'environ € 740.440 par an.

Pour le développement du second bâtiment (24.000 m²) nous renvoyons à la section événements après 30/06/2017.

➤ **31/05/2017 - Premier pieu pour le centre de distribution ultramoderne pour Carglass® Europe occidentale**¹²

Carglass® et Montea célèbrent aujourd'hui de manière festive le commencement des travaux de construction de son centre de distribution multimodal et ultramoderne à Bilzen et enfonce symboliquement le premier pieu de la nouvelle construction, qui emploiera plus de 225 travailleurs dans un an. Le premier pieu a été placé par



la bourgmestre Frieda Brepoels (N-VA), en présence de Richard Tyler (Belron), de Guido De Paepe (Carglass), de Jo De Wolf (Montea) et des enfants de collaborateurs de Carglass, en guise de symbole des perspectives d'avenir qu'offre ce projet. Toutes les activités de logistique et de distribution, qui sont aujourd'hui réparties sur quatre sites à Hasselt et à Genk, seront regroupées sur ce site flamboyant neuf et ultradurable.

Centre de distribution ultramoderne à Bilzen

Montea développe et finance l'entièreté du projet, qui se composera de 41.932 m² d'espace de stockage et de 2.874 m² de bureaux. La nouvelle construction sera achevée dans moins d'un an et accueillera alors les premiers stocks de vitres de voitures. Carglass® y emploiera quelque 225 collaborateurs et annonce le recrutement de personnel supplémentaire dans un proche avenir. La transaction représente une valeur d'investissement totale de ca € 25 millions et sera réceptionnée en Q3 2018.

¹² Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 31/05/2017 ou www.montea.com.

1.2.4 Désinvestissements du premier semestre 2017

➤ **30/03/2017 – Finalisation vente site Savigny-le-Temple (FR) à Patrizia Logistik Invest Europa I**

Le 10/1/2017 Montea a annoncé la vente de 3 actifs de son portefeuille français. Le prix de vente net s'élève à € 60.394.000. La vente des entrepôts sis à St Cyr en Val et Tilloy-lez-Cambrai était effective en date du 29/12/2016. La vente de l'actif sis à Savigny-le-Temple était effective en date du 30/03/2017 – après la réalisation de plusieurs travaux d'aménagement pour le locataire actuel.

1.2.5 Activité locative pendant le premier semestre 2017

Le premier semestre 2017 se caractérise par l'activité locative suivante :

➤ **9/01/2017 - Signature d'un bail à long terme avec LabCorp - 100% d'occupation pour le site de Malines (BE)**



LabCorp BVBA et Montea ont signé un nouveau contrat pour la location d'entrepôt de 5.750 m² et 570 m² de bureaux. Le site multi-locataire est entièrement loué par cette transaction. LabCorp BVBA (www.labcorp.com) loue unité 2 à partir de février 2017, sur la base d'un bail à durée fixe de neuf ans. Le loyer annuel pour cette unité est de € 257.000.

➤ **08/05/2017 - Nouveau locataire sur le site de Gand (Hulsdonk, BE)**

En octobre 2016, on a appris la fermeture de SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA, ex-équipementier de Volvo. En conséquence, SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA a résilié prématurément le bail en cours, à savoir le 31 janvier 2018. Les loyers à payer pour la durée résiduelle du bail sont couverts par une indemnité de rupture non récurrente.

Entretemps, Montea a commencé la commercialisation du site et signé un contrat de location avec Bleckmann België SA pour un terme fixe de 5 mois, jusqu'en octobre 2017. Le bâtiment compte 11.910 m² d'espace de stockage et environ 1.012 m² de bureaux. Il servira à entreposer des vêtements et accessoires. Le loyer se monte à € 26.500 par mois.



1.2.6 Autres événements survenues pendant le premier semestre 2017

➤ **13/03/2017 - Nomination de Jan van der Geest au poste de Development Manager pour Montea Pays-Bas**



En désignant Jan van der Geest au poste de Development Manager, Montea entend renforcer sa présence aux Pays-Bas. Jan est notamment responsable pour le développement futur du LogistiekPark A12 à Waddinxveen. Fort d'une longue affinité du marché industriel aux Pays-Bas, Jan van der Geest a l'expérience nécessaire pour le suivi de nouveaux développements de Montea aux Pays-Bas. Jan van der Geest a travaillé depuis 2006 chez Heembouw, une entreprise de construction. A partir de 2011 il était actif en tant que directeur commercial.

1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2017

- La juste valeur du patrimoine immobilier total s'élevé à € 617,2 millions, sur la base, d'une part, de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (€ 598,0 millions) et des développements en cours (€ 9,5 millions), et d'autre part, de la valeur des panneaux solaires (€ 9,7 millions).

	Total 30/06/2017	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2016	Total 30/06/2016
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)						
Nombre de sites	51	26	14	11	47	49
Surface entrepôts (m ²)	812.120	473.848	118.135	220.137	715.310	782.893
Surface bureaux (m ²)	75.539	42.988	13.181	19.371	67.668	69.345
Surface totale (m ²)	887.659	516.836	131.316	239.507	782.978	852.238
Potentiel de développement (m ²)	201.385	136.385	53.000	12.000	230.344	230.344
Juste valeur (K EUR)	597.994	311.708	89.989	196.297	532.063	549.540
Valeur d'investissement (K EUR)	625.950	319.501	96.412	210.037	558.167	575.678
Loyers contractuels annuels (K EUR)	42.827	22.510	7.085	13.233	38.929	40.942
Rendement brut (%)	7,16%	7,22%	7,87%	6,74%	7,32%	7,45%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,52%	7,92%	7,87%	6,74%	7,43%	7,62%
Surfaces non louées (m ²) (1)	50.527	50.527	0	0	15.274	20.981
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	2.172	2.172	0	0	619	939
Taux d'occupation	95,8%	92,8%	100,0%	100,0%	98,1%	97,0%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)						
Juste valeur (K EUR)	9.742	9.742	0	0	9.978	10.210
Portefeuille immobilier - Développements (4)						
Juste valeur (K EUR)	9.488	5.476	4.012	0	10.281	18.969

(0) Y compris les immeubles détenus en vue de la vente

(1) Y compris la superficie des projets en rénovation, hors superficie des projets en construction

(2) Y compris la valeur locative estimée des projets en rénovation, hors valeur locative estimée des projets en construction

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

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

La juste valeur du patrimoine immobilier (bâtiments, panneaux solaires et développements) augmente de € 64,9 millions (11 %) à € 617,2 millions fin Q2 2017, à comparer aux € 552,3 millions de fin 2016. La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 326,9 millions en Belgique, en France € 94,0 millions et aux Pays-Bas € 196,3 millions.

La croissance de la juste valeur en Belgique résulte principalement de l'acquisition du site de Willebroek (loué au groupe Metro) en Q1, la réception du site de Brucargo loué à Saco, l'achat du site de Brucargo loué à DHL Aviation et le développement du projet pour Mainfreight à Genk en Q2. Globalement, la juste valeur du portefeuille existant reste stable.

En France, la juste valeur du portefeuille immobilier baisse suite à la vente du troisième et dernier bâtiment (de Savigny-le-Temple, loué au Piston Français) en Q1, en partie compensée par l'acquisition du site d'Alfortville loué à Brardt, le début du développement des bâtiments de Camphin (loués à DSM et GBS) en Q2, et l'impact positif d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

Aux Pays-Bas, la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier s'explique essentiellement par la poursuite du développement du projet d'Aalsmeer, loué à Scotch & Soda en Q1, le lancement du projet d'extension de Waddinxveen loué à Delta Wines et l'acquisition du site Brakman de Tilburg, loué à NSK en Q2.

- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 887.659 m², répartie sur 26 sites en Belgique, 14 sites en France et 11 sites aux Pays-Bas. L'augmentation de 13 % (par rapport aux 782.978 m² du 31 décembre 2016) s'explique principalement par l'acquisition du site de Brucargo, loué à DHL Aviation, l'achat du site de Willebroek loué à Metro, le développement du site de Brucargo loué à Saco, l'acquisition du site d'Alfortville loué à Brardt, le début du projet d'extension de Waddinxveen loué à Delta Wines et l'acquisition du projet Brakman de Tilburg, loué à NSK.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 201.385 m² sur les sites existants.
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,52 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,43 % au 31/12/2016.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de location) atteignent € 42,8 millions, une hausse de 10 % par rapport au 31/12/2016, surtout imputable à la location des sites nouvellement acquis et réceptionnés.
- ✓ Le **taux d'occupation** est de 95,8 %.¹³ L'inoccupation concerne le bâtiment de Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été payée en 2016 par Neovia Logistics, ainsi que le bâtiment de Puurs, auparavant loué à H&M. Entre-temps, le bâtiment de SAS Automotive, pour lequel une indemnité de rupture non récurrente a été perçue, a été reloué à Bleckmann Belgique SA.

¹³ 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 abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2017¹⁴

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour la période du 01/01/2017 au 30/06/2017

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/06/2017 6 mois	31/12/2016 RESTATED (0) 12 mois	30/06/2016 RESTATED (0) 6 mois
RESULTAT CONSOLIDES			
RESULTAT LOCATIF NET	20.039	40.518	20.871
RESULTAT IMMOBILIER	22.024	41.258	21.008
% par rapport au résultat locatif net	109,9%	101,8%	100,7%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-668	-1.043	-459
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	21.356	40.215	20.549
Frais généraux de la société	-2.060	-3.769	-1.881
Autres revenus et charges d'exploitation	-72	-142	-6
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.224	36.304	18.661
% par rapport au résultat locatif net	95,9%	89,6%	89,4%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-5.441	-11.780	-4.833
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	13.783	24.524	13.828
Impôts	-783	-506	-117
RESULTAT EPRA	13.000	24.018	13.711
<i>par action (1)</i>	<i>1,31</i>	<i>2,47</i>	<i>1,45</i>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	769	8.131	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.936	670	83
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-3.167	8.801	83
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.847	-616	-6.087
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	4.847	-616	-6.087
RESULTAT NET	14.680	32.204	7.714
<i>par action</i>	<i>1,48</i>	<i>3,31</i>	<i>0,81</i>

(0) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

(1) Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit à dividende. De ce fait, le résultat EPRA par action passe de € 1,38 par action à € 1,45 par action avant le 30/06/2016.

¹⁴ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

1.4.2 Commentaire du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 30/06/2017

- **Le résultat locatif net s'élève à € 20,0 millions, en recul de 4 % sur l'année dernière – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de 3 % à € 19,2 millions**

Le **résultat locatif net** de € 20,0 millions est en baisse de € 0,9 million par rapport à fin Q2 2016, en raison de l'indemnité de rupture reçue de Neovia Logistics en 2016 (€ 2,3 millions) plus élevée que l'indemnité de rupture non récurrente reçue de SAS Automotive en Q1 2017 suite à la fermeture (€ 1,3 million).

La perte de loyers due à la vente des 2 biens français fin 2016 et du troisième bien français en mars 2017 est compensée par les revenus locatifs perçus suite aux investissements réalisés plus tard en 2016 et début 2017.

La baisse du résultat locatif net est plus que compensée par l'indemnité non récurrente perçue en avril 2017 suite à la réception du bâtiment de Brucargo développé pour le locataire DHL Aviation SA (€ 0,9 million), le remboursement des travaux supplémentaires financés par Montea pour le même locataire (€ 0,2 million), les revenus supplémentaires des panneaux solaires (€ 0,3 millions) et d'autres revenus comme des indemnités et redevances reçues des locataires à la phase de construction (€ 0,5 million), ce qui se solde par une **hausse du résultat immobilier** de € 1,0 million (de € 21,0 millions fin Q2 2016 à € 22,0 millions fin Q2 2017).

Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent respectivement de € 0,2 million et € 0,3 million sous l'effet de la croissance du portefeuille, ce qui engendre une hausse du résultat immobilier opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier à hauteur de € 0,6 million (de € 18,6 million fin Q2 2016 à € 19,2 million fin Q2 2017).

- **Le résultat financier net négatif (hors valorisation des instruments de couverture) se monte à € 5,4 millions, une hausse de € 0,6 million par rapport à la même période de l'année précédente.**

Un **résultat financier négatif plus élevé** (hors variations de la juste valeur des instruments de couverture), à € 0,6 million, (€ 5,4 millions pour les 6 premiers mois de 2017 contre € 4,8 millions pour la même période de l'année précédente), en conséquence de quoi le résultat EPRA avant impôts reste stable.

Le coût moyen du financement¹⁵ augmente légèrement de 3,0 % pour les 6 premiers mois de 2016 à 3,3 % pour les 6 premiers mois de 2017 sous l'effet de la hausse du pourcentage de couverture (de 73 % au 30/06/2016 à 93,5 % en 2017).

On comptabilise plus d'impôts à payer pour la période Q2 2017 (€ 0,8 million) que pour la même période de 2016 (€ 0,1 million), à la suite de quoi le résultat EPRA recule à fin Q2 2017 par rapport à fin Q2 2016.

La **marge d'exploitation** (ou **marge opérationnelle**) atteint 95,9 %, à comparer aux 89,4 % de la même période de l'an dernier. L'augmentation de la marge d'exploitation résulte surtout de l'indemnité non récurrente perçue qui concerne la réception du bâtiment de Brucargo, développé pour le locataire DHL Aviation SA. La marge d'exploitation pour le premier semestre 2017 se situerait à 90,9 % sans les indemnités non récurrentes.

¹⁵ *Le coût moyen du financement représente le taux d'intérêt moyen pondéré sur une base annuelle pour la période concernée, compte tenu des dettes moyennes en cours et des instruments de couverture pour la période.

➤ **Résultat EPRA de € 13,0 millions**

Le **résultat EPRA** se monte à € 13,0 millions pour le premier semestre de 2017, à comparer aux € 13,7 millions de la même période de l'année dernière.

➤ **Résultat EPRA de € 1,31 par action**

Le **résultat EPRA par action** recule de € 1,45 pour le premier semestre 2016 à € 1,31 par action pour le premier semestre 2017.

 RATIOS CLES	31/03/2017	31/12/2016	30/06/2016
Ratios clés (€)			
Résultat EPRA par action (1)	1,31	2,47	1,45
Résultat sur le portefeuille par action (1)	-0,32	0,91	0,01
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,49	-0,06	-0,64
Résultat net (IFRS) par action (1)	1,48	3,31	0,81
Résultat EPRA par action (2)	1,31	2,41	1,38
Distribution proposée			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		87%	
Dividende brut par action		2,11	
Dividende net par action		1,48	
Nombre d'actions moyen pondéré	9.951.884	9.722.190	9.488.689
Nombre d'action en circulation en fin de période	9.951.884	9.951.884	9.951.884

➤ **Résultat hors trésorerie positif de € 1,7 million suite à la vente du bâtiment de Savigny-le-Temple (€ 0,8 million) ; la variation positive de la valorisation des instruments de couverture, soit € 4,8 millions, et la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier, soit € 3,9 millions, s'annulent mutuellement.**

La variation positive des instruments de couverture (€ 4,8 millions) s'explique par la hausse attendue des taux d'intérêt de long terme.

La variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (€ 3,9 millions) résulte principalement de la modification des règles d'évaluation concernant les frais de mutation. Nous renvoyons à la section 1.4.5.

➤ **Le résultat net s'élève à € 14,7 millions**

Le **résultat net** au 30/06/2017 s'élève à € 14,7 millions (€ 1,48 par action), à comparer aux € 7,7 millions (€ 0,81 par action) pour la même période de 2016.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30/06/2017

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/06/2017 Conso	31/12/2016 Conso	30/06/2016 Conso
ACTIFS NON COURANTS	618.074.853	545.461.627	572.527.481
ACTIFS COURANTS	29.094.948	49.297.472	36.769.402
TOTAL DE L'ACTIF	647.169.802	594.759.099	609.296.884
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	247.432.678	251.964.960	225.747.706
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	247.314.194	251.846.477	225.629.223
Intérêts minoritaires	118.483	118.483	118.483
PASSIFS	399.737.124	342.794.139	383.549.178
Passifs non courants	360.705.179	310.381.242	350.576.176
Passifs courants	39.031.945	32.412.897	32.973.002
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	647.169.802	594.759.099	609.296.884

1.4.4 Commentaire du bilan consolidé au 30/06/2017

- Au 30/06/2017, le **total de l'actif** (€ 647,2 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement, de développements et de panneaux solaires (95 % du total). Le reste de l'actif représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (€ 247,4 millions) et une dette totale de € 399,7 millions.

Le total des engagements de € 399,7 millions se décompose en :

- lignes de crédit consommées pour la somme de € 240,2 millions ;
- emprunt obligataire en cours pour € 109,3 millions ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de € 0,6 million ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de € 20,0 millions ;
- € 29,6 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.

↳ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de six organismes financiers, pour un total de € 255 millions, dont € 241,7 millions utilisés. En 2017, tous les crédits arrivant à échéance en 2017 ont été renouvelés. En 2018, des lignes de crédit arriveront à échéance pour € 26,7 millions.

- Le **taux d'endettement**¹⁶ atteint 56,9 %. L'augmentation de l'endettement résulte principalement du financement de la croissance du portefeuille par la dette.

↳ Montea respecte par ailleurs tous les engagements envers ses institutions financières et ses titulaires d'obligations en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60 %.

¹⁶ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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

Au 30/06/2017, la dette consolidée s'élève à 56,9 %. 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 built-to-suit en Belgique (2 au De Hulst de Willebroek et 1 à Brucargo), de 1 projet built-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 built-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 %.

En 2016, les projets built-to-suit Movianto à Erembodegem, CdS à Forest et Bakkersland à Aalsmeer ont été réceptionnés. Les travaux de ces 3 projets sont financés par la dette. Il en va de même de l'achat du projet d'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. En décembre 2016, la vente de St-Cyr-en-Val et de Cambrai a ramené l'endettement à 51,65 % au 31/12/2016.

Au premier semestre 2017, l'endettement a atteint 56,9 % (contre 51,65 % fin décembre 2016) en raison de l'effet net du produit de la vente de Savigny-le-Temple et des dépenses dans le cadre de l'acquisition du site Brucargo, loué à DHL Aviation, de l'achat du site de Willebroek à Metro, du développement du site de Brucargo loué à Saco, du développement du projet de Genk loué à Mainfreight, de l'acquisition du site d'Alfortville loué à Brardt, du début du projet d'extension de Waddinxveen loué à Delta Wines, de l'achat du projet Brakman de Tilburg, loué à NSK et du début du développement du projet de Camphin.

- **Potentiel d'investissement futur**

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 149 millions¹⁷ 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 € 50 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 € 80 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 16 % 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 56,9 % 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 56,9 % 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.

- La **NAV EPRA** au 30/6/2017 se monte à € 26,86 par action contre € 27,80 par action au 31/12/2016.
- La **NNNAV EPRA** au 31/06/2017 se monte à € 25,46 par action contre € 25,97 par action au 31/12/2016.

¹⁷ Le calcul ne tient pas compte du résultat EPRA 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

- Montea a décidé de modifier rétroactivement sa règle d'évaluation portant sur les frais de mutation.
- Initialement, la différence entre la juste valeur du patrimoine immobilier et sa valeur d'investissement déterminée par les experts extérieurs au moment de l'achat était comptabilisée à la rubrique « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » des fonds propres. Les mouvements intervenant dans le courant de l'exercice étaient comptabilisés en résultat (augmentations et réductions de valeur). Au stade du désinvestissement, la différence initiale entre la juste valeur et la valeur d'investissement était inscrite au compte de résultat.
- Désormais, les droits et les frais de mutation (soit la différence entre la juste valeur de l'immeuble et sa valeur d'investissement) à l'achat seront traités dans le compte de résultat (via le résultat du portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront imputés aux Réserves, sur le compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ». Le compte « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » ne sera plus utilisé.

Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable. Nous renvoyons à l'Annexe 11.

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.

Normes publiées qui ne sont pas encore en vigueur

Montea n'a pas appliqué les nouvelles normes suivantes (modification de normes et interprétations) qui ne sont pas encore en vigueur mais peuvent déjà être appliquées :

IFRS 9 – Instruments financiers (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2018)

IFRS 9 a été publié par l'IASB en juillet 2014 et adopté par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 comporte des dispositions concernant la classification et la valorisation des actifs financiers et des engagements financiers, les réductions de valeur particulières d'actifs financiers ainsi que les dispositions générales de la comptabilité de couverture. IFRS 9 remplace dans une large mesure IAS 39 – *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*.

Après analyse de la situation de Montea au 30 juin 2017, il est vraisemblable que IFRS 9 n'aura pas d'impact substantiel sur les comptes annuels consolidés. En ce qui concerne les réductions de valeur particulières d'actifs financiers valorisés au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle de perte de crédit à prévoir sous IFRS 9 se traduira par une reconnaissance anticipée des pertes de crédit en comparaison avec le modèle de perte actuel sous IAS 39. Compte tenu du montant relativement limité des créances commerciales ouvertes, associé à un faible risque de crédit, Montea estime que l'impact sur les comptes annuels consolidés sera limité.

IFRS 15 – Produits des contrats avec les clients (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2018)

IFRS 15 définit un modèle unique regroupant tous les principes qu'une entité doit appliquer au traitement comptable des produits issus d'un contrat avec un client. À son entrée en vigueur, cette nouvelle norme remplacera à la fois IAS 18 concernant les produits de la vente de marchandises et de la fourniture de services, et IAS 11 concernant les projets pour le compte de tiers, avec les interprétations correspondantes.

Vraisemblablement, IFRS 15 n'exercera pas d'impact substantiel sur les comptes annuels consolidés de Montea. En effet, les contrats de location, qui sont la principale source de revenus de Montea, ne relèvent pas de IFRS 15. Les principes de IFRS 15 s'appliquent cependant aux composants hors location qui peuvent intervenir dans un contrat de location ou dans un contrat distinct, comme par exemple les services d'entretien facturés au locataire. Sachant que ces composants hors location sont relativement limités en montant et concernent généralement des services reconnus à la fois dans IAS 18 et dans IFRS 15, Montea ne prévoit pas non plus d'impact substantiel à cet égard.

IFRS 16 – Contrats de location (applicable aux exercices partir du 1er janvier 2019)

IFRS 16 définit un modèle complet pour l'identification des contrats de location et leur traitement comptable dans les comptes annuels du loueur comme du preneur. À son entrée en vigueur, cette norme remplacera IAS 17 – *Contrats de location* et les interprétations correspondantes. IFRS 16 n'est pas encore approuvé dans l'Union européenne.

IFRS 16 instaure des changements importants concernant le traitement comptable des contrats de location, dans le chef du preneur. La distinction entre le leasing opérationnel et financier disparaît. Les actifs et les dettes sont reconnus dans tous les contrats (sauf locations de court terme et actifs de faible valeur). Contrairement au traitement des contrats de location par le preneur, IFRS 16 conserve toutes les dispositions de IAS 17 – *Contrats de location* en ce qui concerne le traitement de ces contrats par le loueur. Cela veut dire que le loueur doit continuer à distinguer les contrats opérationnels des contrats financiers.

Montea intervient exclusivement comme loueur à l'exception des contrats de concession et n'a pas choisi de réévaluer si un contrat est ou comprend un contrat de location en référence à IAS 17. En conséquence, IFRS 16 sera vraisemblablement sans impact substantiel sur les comptes annuels consolidés. Dans les cas peu nombreux où Montea est le preneur d'un contrat de location considéré comme leasing opérationnel suivant IAS 17 et/ou ces contrats ne relèvent pas des exceptions prévues sous IFRS 16 (p.ex. location de voitures, immeubles utilisés par le groupe et contrats de concession), un droit d'utilisation doit être constaté avec la dette correspondante dans les comptes annuels consolidés.

1.5 Performance boursière de l'action Montea

Le cours boursier au 30/06/2017 (€ 48,9) dépasse de 10 % le cours boursier d'il y a un an (€ 44,4).

 PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Cours de bourse (€)			
A la clôture	48,90	46,37	44,40
Le plus élevé	50,85	48,42	44,81
Le plus bas	43,27	35,10	35,10
Moyenne	46,68	42,36	39,66
VAN par action (€)			
IFRS VAN	24,85	25,31	22,67
EPRA NNNAV	25,46	25,97	25,95
EPRA NAV	26,86	27,80	25,71
Prime (%)	96,8%	83,2%	95,8%
Rendement de dividende (%)	0,0%	4,6%	4,6%
Dividende (€)			
Brut	0,00	2,11	2,03
Net	0,00	1,48	1,48
Pourcentage de distribution du dividende		87%	
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	3.806	7.717	10.405
Volume de la période	483.416	1.983.235	1.321.435
Nombre d'actions	9.951.884	9.951.884	9.951.884
Capitalisation boursière (K €)			
Capitalisation boursière à la clôture	486.647	461.469	441.864
Ratios (%)			
Vitesse	4,9%	19,9%	13,3%
Free Float	51,5%	51,5%	52,0%

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

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

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

1.6 Événements importants survenus après le 30/06/2017

- **18/07/2017 - Lancement du deuxième projet build-to-suit situé au parc logistique à Camphin-en-Carembault (FR) - Valeur d'investissement de € 14,1 millions¹⁸**

Seulement 1,5 mois après la signature du premier projet build-to-suit pour DSM au parc logistique à Camphin-en-Carembault (FR), Montea et GBS (Groupement des Bières Spéciales) signent un bail de 9 ans pour le



Montea «Space for Growth» - site Camphin-en-Carembault FR)

développement d'un deuxième projet sur mesure. Le bâtiment aura une surface de 24.400 m² environ et est divisible en quatre cellules, dont GBS va louer ca. 18.500 m² (3 cellules). GBS va utiliser le bâtiment comme centre de distribution pour la France (www.gbs-solutions-boissons.fr).

Le bâtiment sera opérationnel dans le courant du premier trimestre 2018. Le développement représente une valeur d'investissement total de € 14,1 millions. A la location de la quatrième cellule, que Montea envisage de finaliser avant la réception du bâtiment début 2018, ce centre de distribution génèrera un loyer complémentaire d'environ € 1 million par an.

- **1/08/2017 - Montea acquiert un terrain de 59.500 m² à un emplacement stratégique le long du ring de Bruxelles (RO)¹⁹**

Montea a signé un accord concernant l'acquisition d'un terrain d'environ 59.900 m², à proximité des points d'accès/de sortie de Vilvorde le long du ring de Bruxelles. Cet emplacement stratégique offre d'excellentes liaisons aussi bien avec la E19, la A12 et la E40 qu'avec Brussels Airport et la Région de Bruxelles Capitale.



Après location, Montea érigera sur ce site un complexe logistique et/ou de distribution sur mesure. Au total, le projet pourra accueillir +/- 35.000 m² d'espace de stockage. Entretemps, Montea a déjà entamé les pourparlers avec plusieurs candidats locataires, en insistant sur le haut niveau de qualité de cette future infrastructure logistique et de distribution (urbaine).

¹⁸ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 18/07/2017 ou www.montea.com.

¹⁹ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 1/08/2017 ou www.montea.com.

Représentant une valeur d'investissement totale de € 10 millions, cette acquisition se fera par rachat de 100% des actions de VILPRO NV. La transaction devrait être finalisée début octobre 2017.

Jo De Wolf, Chief Executive Officer de Montea : *“Cette transaction s’inscrit parfaitement dans la stratégie de croissance à long terme de Montea : développer nous-même des complexes logistiques de qualité en des lieux hautement stratégiques.”*

➤ **1/08/2017 - Montea propose à Delta Wines, Waddinxveen, un espace supplémentaire d'environ 5.000 m² pour étendre ses activités** ²⁰

En février 2014²¹, Montea avait acquis un centre de distribution d'environ 19.500 m², sur un terrain de 25.800m². Ce centre est loué à Delta Wines. Le site occupe un emplacement stratégique le long de la A12, avec liaison vers La Haye–Utrecht–Arnhem–le bassin de la Ruhr.



Montea «Space for Growth» - site Waddinxveen – Delta Wines (NL)

Pour lui permettre de poursuivre l'expansion de ses activités, Delta Wines a demandé à Montea d'étendre le site susmentionné d'environ 5.000 m². Delta Wines a signé un bail complémentaire pour une durée fixe de 12 ans, aux mêmes conditions locatives. Cette extension générera un loyer supplémentaire de € 225.000 par an.

Entretemps, les permis nécessaires ont été obtenus et la réception de cette extension est prévue pour le 1^{ème} trimestre 2018.

²⁰ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 1/08/2017 ou www.montea.com.

²¹ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 7/02/2014 ou www.montea.com.

➤ **Réception du Crossdock center build-to-suit de 8.800 m² pour Mainfreight**

En septembre 2016²², Mainfreight a signé un accord de collaboration avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau crossdock center avec bureaux à Genk. Willy Naessens a assumé le développement du nouveau complexe, qui compte environ 8.000 m² d'espace de stockage et environ 800 m² de bureaux.

Le bail est conclu pour un terme fixe de 9 ans et 3 mois. Le nouveau site hébergera quelque 150 emplois.

La transaction représente une valeur d'investissement totale de € 7,1 millions et va générer un rendement initial brut voisin de 7,3 %.



²² Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 15/09/2016 ou www.montea.com.

1.7 Transactions avec parties liées

Au premier semestre 2017, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

1.8 Principaux risques et incertitudes

1.8.1. Principaux risques et incertitudes²³

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.

Montea est aussi exposée au risque de perte de loyer causée par le départ de locataires en fin de bail. Il faut parfois en effet plus de temps pour trouver de nouveaux locataires (adéquats), et ceux-ci risquent de négocier un loyer inférieur. Ces éléments sont à même d'influencer négativement le résultat de Montea. La durée moyenne des baux intervient donc dans la détermination du profil de risque de Montea. Au 30 juin 2017, elle atteint 7,8 ans sur la base de la première échéance.

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,²⁴ 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 liés à l'évolution des indices cités. Aucun revenu locatif actuel n'est exposé 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, plus une garantie mère le cas échéant. Le loyer est payable par anticipation, par mois, tous les deux mois ou par trimestre.

²³ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel 2016. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

²⁴ ICC – indice du coût de construction.

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).

Dans le secteur immobilier, Montea cible surtout l'immobilier logistique (stockage et transbordement de marchandises), en s'efforçant d'étaler le risque en termes de type de locataire, de secteur d'activité et de situation géographique.

➤ **Risques liés à (l'impossibilité de) la distribution d'un dividende**

Les restrictions légales en matière de distribution de dividendes peuvent empêcher Montea de distribuer un dividende ou imposer une limite au dividende.

a) Description des risques

La Société applique une stratégie en ce qui concerne la distribution de dividendes. Il est impossible de garantir que la Société sera toujours en mesure de payer des dividendes à l'avenir, par exemple si les variations négatives cumulées de la juste valeur des immeubles de placement devaient dépasser les réserves disponibles.

Il est possible que, même si le patrimoine immobilier de la Société rapporte les produits locatifs et le bénéfice d'exploitation attendus, il soit techniquement impossible à la Société de payer un dividende à ses actionnaires en vertu de l'article 617 du Code des sociétés et de la législation SIR. Selon l'article 617 du Code des sociétés, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

b) Maîtrise des risques

Montea veille à ce que le bénéfice de la Société soit maintenu, voire augmente, et qu'une partie du bénéfice réalisé soit régulièrement transférée aux réserves par la réduction du taux de distribution.

➤ **Gestion du patrimoine 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 immobilier²⁵. 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.

²⁵ 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.

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.

Vu la taille relativement réduite de son équipe, la société est exposée à un certain risque organisationnel dans l'éventualité du départ de personnes occupant une fonction clé. Le départ imprévu de certains membres du personnel pourrait avoir des conséquences néfastes sur le développement de la société et occasionner un supplément de frais de gestion.

b) Maîtrise des risques

Dans la politique menée par Montea, la majeure partie de la gestion des bâtiments est refacturée aux locataires. Pour le premier semestre 2017, les frais qui n'ont pas pu être refacturés aux locataires se montent à € 453 K. Une somme de € 2,6 millions a par ailleurs été investie dans des travaux d'amélioration et de rénovation du portefeuille existant. Cette somme représente 0,4 % de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Si des membres du personnel occupant une fonction essentielle devaient quitter la société, Montea les remplacerait temporairement via l'« outsourcing ». Montea offre une formule de rémunération conforme au marché. Ses collaborateurs suivent régulièrement des cours et des séminaires pour actualiser leurs connaissances professionnelles.

➤ **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 2017, Montea a contracté des engagements d'investissement pour la somme de € 79 millions.

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 valorisation des IRS (soit € 350,1 millions) se compose à 68,6 % de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant 31,2 % et les dettes de leasing 0,2 % ;
- 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 ;

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 leasing²⁶ et 3 des 4 emprunts obligataires²⁷, 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 au 30 juin 2017 à 3,3 %.

Sur la base de la dette au 30 juin 2017 et des taux d'intérêt de court terme en vigueur à cette date, une hausse des taux d'intérêt de court terme de 100 points de base n'entraînerait pas d'augmentation substantielle du coût financier annuel total, vu le taux de couverture de 93,5 %.

²⁶ En ce qui concerne les contrats de leasing, Montea supporte actuellement une dette financière de € 0,6 million (0,2 % 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).

²⁷ 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 réfléchie 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. Nous prévoyons que le patrimoine immobilier va atteindre € 650 millions durant l'exercice 2017.

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation se situe à 95,8 %. L'inoccupation concerne principalement le bâtiment de Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été payée en 2016 par Neovia Logistics, ainsi que le bâtiment de Puurs, auparavant loué à H&M. Entre-temps, le bâtiment précédemment loué à SAS Automotive a été reloué à Bleckmann België SA. Montea se fixe pour objectif de maintenir le taux d'occupation au-dessus de 95 %. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,8 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 € 50 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement 5,3 ans en moyenne) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 7,8 ans). Nous prévoyons que le taux d'endettement va augmenter d'ici la fin de l'année 2017.

- Marge d'exploitation

Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea vise une marge d'exploitation de 89 % sur tout l'exercice 2017.

- Résultat EPRA

Vu le résultat du premier trimestre (€ 13 millions), Montea prévoit d'augmenter le résultat EPRA 2017 à € 26 millions par rapport au résultat EPRA 2016 (€ 24 millions), sur la base des futurs revenus nets des projets acquis, de la prolongation estimée de certains contrats et de la mise en location des vacances actuelles, en compensation de la perte des revenus locatifs de Savigny-le-Temple et de l'absence d'indemnités non récurrentes au deuxième semestre.

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 56,9 % 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'intérêt²⁸ s'élève à 3,44 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.

^{28*} Le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les charges d'intérêts nettes. Voir section 5.

2. Déclarations prospectives

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats réels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs évoqués dans ce communiqué. Des modifications de la situation économique, des circonstances commerciales ou concurrentielles suite à des décisions judiciaires à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

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

Conformément à l'article 13, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, le gérant statutaire de Montea, Montea Management SA, représenté par son représentant permanent, Jo De Wolf, déclare qu'à 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. Indicateurs de performance EPRA²⁹

Résultat EPRA – résultat EPRA par action

Définition : Le résultat EPRA est le résultat net (après affectation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt des sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des biens destinés à la vente, moins le résultat sur la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice.

Objectif : Le résultat EPRA reflète la rentabilité opérationnelle de la société après résultats financiers et après impôts sur le résultat d'exploitation. Le résultat EPRA mesure le résultat net des activités de base par action.

²⁹ Aucun indicateur EPRA n'a été audité par le commissaire.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

<i>(en EUR X 1 000)</i>	30.06.2017	30.06.2016
		RESTATED (0)
Résultat net (IFRS)	14.680	7.714
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	3.936	-83
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-769	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.847	6.087
	-	-
Résultat EPRA	13.000	13.717
Nombre moyen pondéré d'actions	9.951.884	9.488.689
Résultat EPRA par action (€/action)	1,31	1,45

(0) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

NAV EPRA – NAV EPRA par action

Définition : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. La NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

Objectif : La NAV EPRA mesure la valeur intrinsèque sans tenir compte de la juste valeur des instruments de couverture dont l'impact sur les exercices à venir est comptabilisé dans les charges financières, lorsque l'IRS n'est pas annulé avant l'échéance. La NAV EPRA par action mesure la valeur intrinsèque action sans tenir compte de la juste valeur des instruments de couverture dont l'impact sur les exercices à venir est comptabilisé dans les charges financières, lorsque l'IRS n'est pas annulé avant l'échéance.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

(en EUR X 1 000)	30.06.2017	31.12.2016
IFRS VAN	247.314	251.846
VAN par action (€/action)	24,85	25,31
Effet de l'exercice des options, la dette convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
Valeur de l'actif net dilué après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres	247.314	251.846
A exclure		
IV. Juste valeur des instruments financiers	19.957	24.804
EPRA VAN	267.271	276.651
Nombre d'actions en circulation par fin période	9.951.884	9.951.884
EPRA VAN par action (€/action)	26,86	27,80

NNNAV EPRA – NNNAV EPRA par action

Définition : la NNNAV EPRA est la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

Objectif : la NNNAV EPRA mesure la valeur intrinsèque compte tenu de la juste valeur des instruments de couverture. La NNNAV EPRA par action mesure la valeur intrinsèque par action compte tenu de la juste valeur des instruments de couverture.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

(in EUR X 1 000)	30.06.2017	31.12.2016
EPRA NNVAN	267.271	276.651
Nombre d'action en circulation par fin période	9.951.884	9.951.884
EPRA NAV (€/aandeel)	26,86	27,80
A rajouter:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-19.957	-24.804
II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	6.032	6.573
EPRA NNVAN	253.346	258.419
Nombre d'action en circulation par fin période	9.951.884	9.951.884
EPRA NNVAN (€/action)	25,46	25,97

Inoccupation EPRA

Définition : L'inoccupation EPRA correspond au complément de la rubrique « Taux d'occupation », à la différence que le taux d'occupation calculé par Montea est basé sur le nombre de mètres carrés tandis que le taux d'inoccupation EPRA se calcule suivant la valeur locative estimée.

Objectif : L'inoccupation EPRA mesure le pourcentage de vacance en fonction de la valeur locative estimée, sans tenir compte des m² non louables et destinés au redéveloppement ni des terrains.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

TAUX D'INOCUPATION EPRA

	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA (in %)	Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA (in %)
	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
	0 €	0 €	0 €			
Belgique	1.621	23.858	6,8%	429	19.914	2,2%
France	-	6.735	0,0%	-	7.175	0,0%
Les Pays-Bas	-	13.543	0,0%	-	11.659	0,0%
	0 €	0 €	0,0%			
Total	1.621	44.137	3,7%	429	38.748	1,1%

5. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea³⁰

Résultat sur le portefeuille

Définition : 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.

Objectif : Cet APM reflète les 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.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	30.06.2017	30.06.2016
(en EUR X 1 000)		RESTATED (0)
Résultat sur la vente d'immeubles de placement ⁽⁰⁾	769	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.936	-83
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	-3.167	-83

(0) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers.

Objectif : Cet APM reflète le coût réel du financement de la société.

³⁰ Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 4 Mesures de performance EPRA.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <small>en EUR X 1 000</small>	30.06.2017	30.06.2016
Résultat financier	-594	-10.920
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.847	6.087
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-5.441	-4.833

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

Définition : Résultat opérationnel avant le résultat du patrimoine immobilier divisé par le résultat locatif net.

Objectif : Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage des revenus locatifs.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

MARGE D'EXPLOITATION <small>(en EUR X 1 000)</small>	30.06.2017	30.06.2016
Résultat locative net	20.039	20.871
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	19.224	18.661
MARGE D'EXPLOITATION	95,9%	89,4%

Coût moyen de la dette

Définition : le coût financier moyen sur toute l'année. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière pour 2016, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

Objectif : la société se finance partiellement par la dette. Cet APM mesure le coût de cette source de financement et son impact possible sur les résultats.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

COÛT MOYEN DE LA DETTE	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier(*)	-594	-10.920
A exclure:		
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.847	6.087
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-5.441	-4.833
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	334.589	325.674
COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)	3,3%	3,0%

Interest coverage ratio

Définition : Le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les charges d'intérêts nettes.

Objectif : Cet APM mesure combien de fois la société gagne ses charges d'intérêts.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

INTEREST COVERAGE RATIO	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	19.224	36.304
Revenus financiers (+)	234	656
TOTAL (A)	19.458	36.960
Charges financières (-)	5.650	12.308
TOTAL (B)	5.650	12.308
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	3,44	3,00

6. Calendrier financier

- 07/11/2017 Chiffres trimestriels – résultat au 30/09/2017

Ces informations sont également disponibles sur notre site Internet www.montea.com.

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur son 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 la Lean & Green Star en reconnaissance d'une réduction de 26 % des émissions de CO2 dans son patrimoine belge. Au 30/06/2017, le patrimoine immobilier représente une superficie totale de 887.659 m², répartie sur 51 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 DE DÉTAILS

www.montea.com

Suivez MONTEA sur SHAREHOLDERSBOX ou :



Annexe 1 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2017³¹

	 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
		6 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 6 mois
I.	Revenus Locatifs	21.108	41.833	21.514
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.069	-1.315	-643
	RESULTAT LOCATIF NET	20.039	40.518	20.871
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.988	4.942	2.704
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	-3.441	-5.863	-3.273
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.438	1.660	705
	RESULTAT IMMOBILIER	22.024	41.258	21.008
IX.	Frais techniques	-20	-122	-66
X.	Frais commerciaux	-59	-257	-76
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-45	-31	-3
XII.	Frais de gestion immobilière	-524	-590	-294
XIII.	Autres charges immobilières	-20	-43	-20
	CHARGES IMMOBILIERES	-668	-1.043	-459
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	21.356	40.215	20.549
XIV.	Frais généraux de la société	-2.060	-3.769	-1.881
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-72	-142	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.224	36.304	18.668
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	769	8.131	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.936	670	83
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	16.057	45.105	18.751
XX.	Revenus financiers	234	656	338
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-5.650	-12.308	-5.143
XXII.	Autres charges financières	-26	-128	-28
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.847	-616	-6.087
	RESULTAT FINANCIER	-594	-12.396	-10.920
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	15.463	32.709	7.831
XXV.	Impôts des sociétés	-783	-506	-117
XXVI.	Exit taxe	0	0	0
	IMPOT	-783	-506	-117
	RESULTAT NET	14.680	32.204	7.714
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	14.680	32.204	7.714
	Intérêts minoritaires	0	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	9.951.884	9.951.884	9.951.884
	Nombre d'actions pondéré de la période	9.951.884	9.722.190	9.488.689
	RESULTAT NET par action (EUR)	1,48	3,31	0,81

(0) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

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

Annexe 2 : État consolidé du bilan au 30/06/2017³²

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)		30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
			RESTATED (0)	RESTATED (0)
I.	ACTIFS NON COURANTS	618.075	545.462	572.527
	A. Goodwill	0	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	212	189	214
	C. Immeubles de placement	607.975	535.136	561.947
	D. Autres immobilisations corporelles	9.847	10.098	10.328
	E. Actifs financiers non courants	329	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	41	39	38
II.	ACTIFS COURANTS	29.095	49.297	36.769
	A. Actifs détenus en vue de la vente	0	7.721	7.094
	D. Créances commerciales	10.667	10.499	11.362
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	6.573	6.607	1.885
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.414	3.350	2.985
	G. Comptes de régularisation	6.441	21.121	13.443
	TOTAL DE L'ACTIF	647.170	594.759	609.297
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	247.433	251.965	225.754
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	247.314	251.846	225.636
	A. Capital	200.285	200.282	200.330
	B. Primes d'émission	32.439	32.439	32.439
	C. Réserves	-90	-13.079	-14.847
	D. Résultat net de l'exercice	14.680	32.204	7.714
II.	Intérêts minoritaires	118	118	118
	PASSIF	399.737	342.794	383.543
I.	Passifs non courants	360.705	310.381	350.576
	B. Passifs financiers non courants	340.748	285.577	320.301
	a. Etablissement de crédit	231.304	175.132	209.500
	b. Crédit-bail	184	184	484
	c. Autres	109.260	110.261	110.317
	C. Autres passifs financiers non courants	19.957	24.804	30.275
	E. Autres passifs non courants	0	0	0
II.	Passifs courants	39.032	32.413	32.967
	B. Passifs financières courantes	10.453	10.590	10.572
	a. Etablissement de crédit	10.000	10.000	10.000
	b. Crédit-bail	453	590	572
	c. Autres	0	0	0
	C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
	D. Passifs commerciaux et autres passifs courants	11.465	10.848	7.677
	a. Exit taks	2.106	2.014	3.369
	b. Autres	9.359	8.833	4.307
	E. Autres passifs courants	5.683	150	4.020
	F. Comptes de régularisation	11.431	10.826	10.695
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	647.170	594.759	609.297

(0) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

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

Annexe 3 : État consolidé des mouvements de fonds propres³³

ETAT DE VARIATION DES 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 31/12/2015	185.288	20.893	-16.905	18.880	0	100	208.256
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	14.994	11.546	3.646	0	0	18	30.204
Augmentation de capital	14.994	11.546					26.540
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			4.117		0		4.117
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			-720				-720
Propres actions			249				249
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)							0
Intérêts minoritaires							0
Corrections							0
Sous-total	200.282	32.439	-13.259	18.880	0	118	238.460
Dividendes			-18.700				-18.700
Résultat reporté			18.880	-18.880			0
Résultat de l'exercice				32.204			32.204
AU 31/12/2016	200.282	32.438	-13.079	32.204	0	118	251.964
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	3	0	1.784	0	0	0	1.787
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	2.156	0	0	0	2.156
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-372	0	0	0	-372
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	3	0	0	0	0	0	3
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	200.285	32.439	-11.295	32.204	0	118	253.751
Dividendes	0	0	-20.998	0	0	0	-20.998
Résultat reporté	0	0	32.204	-32.204	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	14.680	0	0	14.680
AU 31/12/2017	200.285	32.439	-89	14.680	0	118	247.433

(0) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

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

Annexe 4 : État du résultat global consolidé³⁴

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
	6 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 6 mois
Résultat net	14.680	32.204	7.714
Autres éléments du résultat global	-372	-720	-480
Articles qui seront repris au résultat:	0	0	0 €
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
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:	-372	-720	-480
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-372	-720	-480
Résultat global	14.308	31.484	7.234
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	14.308	31.484	7.234
Intérêts minoritaires	0	0	0

(1) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

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

Annexe 5 : État des flux de trésorerie consolidés³⁵

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016
	6 mois	RESTATED (0) 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	3.350	4.930
Résultat net	14.680	32.204
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	5.441	11.780
Revenus locatives	-234	-656
Impôts payés sur financements	5.675	12.436
Dividendes	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	783	506
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-2.423	-8.480
Amortissements et réductions de valeur	40	211
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	104	200
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	0	11
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-65	0
Autres éléments non monétaires	-2.462	-8.691
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3.936	-670
Impact IAS 39 (+/-)	-4.847	616
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-769	-8.131
Provisions	0	0
Impôts	-783	-506
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	18.481	36.009
Variation du besoin en fonds de roulement (C)	21.300	-11.920
Mouvements d'éléments de l'actif	14.544	-11.159
Créances commerciales	-2	-1
Autres actifs non courants à long terme	-168	-2.808
Autres actifs courants	35	-2.538
Charges à reporter et produits acquis	14.680	-5.812
Mouvements d'éléments du passif	6.756	-762
Dettes commerciales	402	2.865
Taxes, charges sociales et dettes salariales	215	68
Autres passifs courants	5.533	-3.843
Charges à imputer et produits à reporter	606	149
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	43.131	29.018
Activités d'investissement	-58.694	-24.718
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-72	-66
Immeubles de placement et projets de développement	-75.850	-80.929
Autres immobilisations corporelles	-21	-55
Panneaux photovoltaïques	-112	246
Vente d'immeubles de placement	17.360	56.086
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-58.694	-24.718
CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)	-15.564	4.301
Variation des passifs financiers et dettes financières	49.570	2.721
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières	55.034	1.511
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers	-4.847	1.211
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-617	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	-23.151	8.108
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	3	14.994
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	0	11.546
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des intérêts minoritaires	0	19
Dividendes distribués	-20.998	-18.700
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	-2.156	249
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
Éléments du passif financiers	-5.441	-11.780
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	20.978	-951
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	5.414	3.350

(9) Voir section 1.4.5 modification des règles d'évaluation. Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

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

Annexe 6 : Hiérarchie de la juste valeur³⁶

	 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	30/06/2017 Valeur exercice	30/06/2017 Niveau 1 (1)	30/06/2017 Niveau 2 (2)	30/06/2017 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	618.075	0	252	617.822
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	212	0	212	0
C.	Immeubles de placement	607.975	0	0	607.975
D.	Autres immobilisations corporelles	9.847	0	0	9.847
E.	Actifs financiers non courants	329	0	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	41	0	41	0
H.	Actifs d'impôts différés	41	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	29.095	5.414	23.681	0
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	10.667	0	10.667	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	6.573	0	6.573	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.414	5.414	0	0
G.	Comptes de régularisation	6.441	0	6.441	0
	TOTAL DE L'ACTIF	647.170	5.414	23.933	617.822
	PASSIF	399.737	0	405.769	0
I.	Passifs non courants	360.705	0	366.737	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	340.748	0	346.780	0
	1. Dettes bancaires	231.304	0	231.304	0
	2. Bonds	109.260	0	115.291	0
	3. Detts financiers longs termes (guaranties,...)	184	0	184	0
C.	Autres passifs financiers non courants	19.957	0	19.957	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	19.957	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II.	Passifs courants	39.032	0	39.032	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	10.453	0	10.453	0
	1. Dettes bancaires	231.304	0	231.304	0
	2. Leasings	109.260	0	115.291	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.465	0	11.465	0
E.	Autres passifs courants	5.683	0	5.683	0
F.	Comptes de régularisation	11.431	0	11.431	0
	TOTAL DES CAPITALS PROPRES ET DU PASSIF	399.737	0	405.769	0

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

Annexe 7 : Rapport de segmentation : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2017 par région géographique³⁷

(EUR x 1.000)		30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017
		BE	FR	NL	Elim.	6 maanden
I.	Revenus Locatifs	11.650	3.555	5.903	0	21.108
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.069	0	0	0	-1.069
	RESULTAT LOCATIF NET	10.581	3.555	5.903	0	20.039
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	904	1.367	717	0	2.988
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.234	-1.368	-839	0	-3.441
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.301	25	112	0	2.438
	RESULTAT IMMOBILIER	12.553	3.579	5.893	0	22.024
IX.	Frais techniques	-10	-10	0	0	-20
X.	Frais commerciaux	-59	0	0	0	-59
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-45	0	0	0	-45
XII.	Frais de gestion immobilière	-269	-255	0	0	-524
XIII.	Autres charges immobilières	-19	-2	0	0	-20
	CHARGES IMMOBILIERES	-401	-266	0	0	-668
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.151	3.312	5.893	0	21.356
XIV.	Frais généraux de la société	-1.703	-244	-113	0	-2.060
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-58	-13	0	0	-72
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.390	3.055	5.779	0	19.224
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	769	0	0	769
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.804	56	-188	0	-3.936
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	6.586	3.879	5.591	0	16.057
XX.	Revenus financiers	234	0	0	0	234
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-5.651	1	0	0	-5.650
XXII.	Autres charges financières	-18	-6	-2	0	-26
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.847	0	0	0	4.847
	RESULTAT FINANCIER	-588	-5	-2	0	-594
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	5.999	3.874	5.590	0	15.463
XXV.	Impôts des sociétés	-977	-71	265	0	-783
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	IMPOT	-977	-71	265	0	-783
	RESULTAT NET	5.022	3.803	5.855	0	14.680
	RESULTAT EPRA	3.979	2.979	6.043	0	13.000
	Nombre d'actions moyen pondéré	9.952	9.952	9.952	0	9.952
	RESULTAT NET PAR ACTION	0,50	0,38	0,59	0,00	1,48
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	0,40	0,30	0,61	0,00	1,31

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

Annexe 8 : Rapport de segmentation : État consolidé du bilan au 30/06/2017 par région géographique³⁸

(EUR x 1.000)		30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017	30/06/2017
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	417.468	94.075	196.303	-89.771	618.075
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	212	0	0	0	212
C.	Immeubles de placement	317.661	94.018	196.297	0	607.975
D.	Autres immobilisations corporelles	9.822	19	6	0	9.847
E.	Actifs financiers non courants	89.771	0	0	-89.771	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	2	39	0	0	41
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	168.278	72.714	-808	-211.089	29.095
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	5.627	2.958	2.421	-339	10.667
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	134.076	68.886	-4.757	-191.632	6.573
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.397	659	1.359	0	5.414
G.	Comptes de régularisation	25.178	211	170	-19.117	6.441
	TOTAL DE L'ACTIF	585.746	166.789	195.495	-300.860	647.170
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	175.290	68.844	113.120	-109.821	247.433
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	175.271	68.744	113.120	-109.821	247.314
A.	Capital	200.242	0	26.384	-26.341	200.285
B.	Primes d'émission	32.439	0	0	0	32.439
C.	Réserves	-62.432	64.941	80.881	-83.480	-90
D.	Résultat net de l'exercice	5.022	3.803	5.855	0	14.680
II.	Intérêts minoritaires	19	100	0	0	118
	PASSIF	410.456	97.945	82.375	-191.038	399.737
I.	Passifs non courants	359.601	1.104	0	0	360.705
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	339.644	1.104	0	0	340.748
C.	Autres passifs financiers non courants	19.957	0	0	0	19.957
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
II.	Passifs courants	50.855	96.841	82.375	-191.038	39.032
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	10.453	0	0	0	10.453
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.505	2.916	383	-339	11.465
E.	Autres passifs courants	23.939	91.997	79.942	-190.195	5.683
F.	Comptes de régularisation	7.957	1.929	2.050	-505	11.431
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	585.746	166.789	195.495	-300.860	647.170

³⁸ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 9 : Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2017

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	<p>La juste valeur des projets (hors développements et panneaux solaires) suivant IAS 40 est passée de € 532 millions au 31/12/2016 à € 598 millions au 30/06/2017. Cette juste valeur de € 598 millions correspond à une valeur d'investissement de € 626 millions en nom propre.</p> <p>Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d'investissement) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 6,8 %.</p>
Patrimoine	<p>Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 812.120 m² de locaux de stockage et de ± 75.539 m² de bureaux, soit une superficie totale de 887.659 m².</p> <p>Si l'on excepte les 14 sites français et les 11 sites néerlandais, les propriétés actuelles se situent principalement dans le losange flamand.</p>
Revenu locatif	<p>Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d'un loyer qui n'est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.</p> <p>Le revenu locatif annuel se situait à € 42,8 millions au 30/06/2017.</p> <p>Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).</p>
Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, se situe à 95,8 %.	

Annexe 10 : État du patrimoine immobilier au 30/06/2017

	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	611.083	597.440	100,0%
AALST (CHIJ), TRAGEL 48-58	2002 - 2009	540	19.017	19.557	1.243.603	858.762	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	278.313	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977 - 2016	1.437	13.163	14.600	606.349	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.210.295	1.392.784	98,4%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	3.836	4.238	125.000	85.980	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	203.443	552.325	100,0%
PIUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	0	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 - 2007	3.457	13.316	16.773	906.376	840.380	99,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998 - 2013	1.979	27.246	29.225	997.950	941.030	0,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984 - 2007	778	4.819	5.597	359.877	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 - 2007 - 2014	0	7.150	7.150	372.902	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	0	2.110	202.160	189.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2015	0	3.850	3.850	551.297	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE Cds	2016	0	10.505	10.505	522.258	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.625	28.912	30.537	241.556	1.106.695	53,9%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	811.199	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.195.244	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	640.487	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013 - 2016	755	48.154	48.909	1.707.748	1.862.778	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	323.000	333.215	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	318.000	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	482.142	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	21.500	22.012	0	953.940	0,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	1.019.849	844.155	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	2016	789	28.328	29.117	1.444.751	1.334.490	100,0%
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	2016	1.516	14.423	15.939	996.573	951.851	100,0%
Total Belgique		42.988	473.848	516.836	22.509.911	23.857.894	92,8%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	0	0	0	0	0	0	0,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.000	247.308	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.285	4.022	319.695	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	836.666	775.422	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	0	1.995	1.995	220.490	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	646.458	615.885	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	496.183	472.860	100,0%
SAINTE PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	1.000	15.803	16.803	603.060	662.544	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	864.926	860.538	100,0%
SAINTE LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	747	18.828	19.575	635.558	604.856	100,0%
SAINTE MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.445	19.745	825.274	795.400	100,0%
SAINTE PRIEST, PARC DES LUMIERES	2016	156	1.333	1.489	163.911	163.911	100,0%
Total France		13.181	118.135	131.316	7.084.570	6.735.494	100,0%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.196.211	1.291.901	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	974.753	1.290.887	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.045.040	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	1.385.956	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.475.126	1.176.973	100,0%
APELDOORN, ISELDIJK	2011	701	8.308	9.009	553.538	617.128	100,0%
TILBURG	2004	1.546	19.150	20.696	1.001.874	1.078.210	100,0%
EINDHOVEN	2016	1.681	18.249	19.929	1.000.000	1.025.757	100,0%
Total Pays-Bas		19.371	220.137	239.507	13.232.530	13.543.365	100,0%
Total		75.539	812.120	887.659	42.827.011	44.136.753	95,8%

Annexe 11 : Impact de la modification des règles d'évaluation

		30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016	31/12/2016	30/06/2016
		6 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 6 mois	12 mois	6 mois
Résultats consolidés						
Résultats						
Résultat net locatif	K€	20.039	40.518	20.871	40.518	20.871
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€	19.224	36.304	18.661	36.304	18.661
Marge d'exploitation (5)*	%	95,9%	89,6%	89,4%	89,6%	89,4%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6))*	K€	-5.441	-11.780	-4.833	-11.780	-4.833
Résultat EPRA (7)*	K€	13.000	24.018	13.711	24.018	13.711
Moyenne pondérée nombre d'actions		9.951.884	9.722.190	9.488.689	9.722.190	9.488.689
Résultat EPRA par action (8)*	€	1,31	2,47	1,45	2,47	1,45
Résultat sur le portefeuille (9)	K€	-3.167	8.801	83	11.079	2.318
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€	4.847	-616	-6.087	-616	-6.087
Résultat net (IFRS)	K€	14.680	32.204	7.714	34.481	9.942
Résultat net / action	€	1,48	3,31	0,81	3,55	1,05

		30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
		6 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 6 mois
COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique				
RESULTAT EPRA par action (1)		13.000 1,31	24.018 2,47	13.711 1,45
Résultat sur vente d'immeubles de placement		769	8.131	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-3.936	670	83
Autre résultat sur portefeuille		0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		-3.167	8.801	83
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		4.847	-616	-6.087
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS		4.847	-616	-6.087
RESULTAT NET par action		14.680 1,48	32.204 3,31	7.714 0,81

31/12/2016	30/06/2016
12 mois Conso	6 mois Conso
24.018	13.711
2,47	1,45
6.291	0
0	0
4.788	2.318
0	0
11.079	2.318
-616	-6.087
-616	-6.087
34.481	9.942
3,55	1,05

		30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
		6 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 6 mois
BILAN CONSOLIDE (EUR)				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		247.433	251.965	225.754
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		247.314	251.846	225.636
A. Capital		200.285	200.282	200.330
B. Primes d'émission		32.439	32.439	32.439
C. Réserves		-90	-13.079	-14.847
D. Résultat net de l'exercice		14.680	32.204	7.714
Intérêts minoritaires		118	118	118
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		647.170	594.759	609.297

31/12/2016	30/06/2016
12 mois Conso	6 mois Conso
251.965	225.748
251.846	225.629
200.282	200.330
32.439	32.439
-15.356	-17.082
34.481	9.942
118	118
594.759	609.297

MONTEA SPACE FOR GROWTH COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016	31/12/2016	30/06/2016
	6 mois	RESTATED (0)	RESTATED (0)	12 mois	6 mois
		12 mois	6 mois	Conso	Conso
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.224	36.304	18.668	36.304	18.661
Résultat sur vente d'immeubles de placement	769	8.131	0	6.291	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.936	670	83	4.788	2.318
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	16.057	45.105	18.751	47.383	20.979
Revenus financiers	234	656	338	656	338
Charges nettes d'intérêts	-5.650	-12.308	-5.143	-12.308	-5.143
Autres charges financières	-26	-128	-28	-128	-28
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.847	-616	-6.087	-616	-6.087
RESULTAT FINANCIER	-594	-12.396	-10.920	-12.396	-10.920
Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	15.463	32.709	7.831	34.987	10.059
Impôts des sociétés	-783	-506	-117	-506	-117
Exit taxe	0	0	0	0	0
IMPOT	-783	-506	-117	-506	-117
RESULTAT NET	14.680	32.204	7.714	34.481	9.942
Attribuable à :					
Actionnaires de la société mère	14.680	32.204	7.714	34.481	9.942
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
EPRA Bénéfice	13.000	24.018	7.624	24.018	7.624
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	9.951.884	9.951.884	9.951.884	9.951.884	9.951.884
Nombre d'actions pondéré de la période	9.951.884	9.722.190	9.488.689	9.722.190	9.488.689
RESULTAT NET par action (EUR)	1,48	3,31	0,81	3,55	1,05

MONTEA SPACE FOR GROWTH ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2016
	6 mois	RESTATED (0)	Conso
		12 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	3.350	4.930	4.930
Résultat net	14.680	32.204	34.481
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	5.441	11.780	11.780
Revenus locatives	-234	-656	-656
Impôts payés sur financements	5.675	12.436	12.436
Dividendes	0	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	783	506	506
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-2.423	-8.480	-10.758
Amortissements et réductions de valeur	40	211	211
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	104	200	200
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	0	11	11
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-65	0	0
Autres éléments non monétaires	-2.462	-8.691	-10.968
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3.936	-670	-4.788
Impact IAS 39 (+/-)	-4.847	616	616
Autres éléments	-769	-8.131	-6.291
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	0	0
Provisions	0	0	0
Impôts	-783	-506	-506
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	18.481	36.009	36.009

ETAT DE VARIATION DES 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		176.061	14.650	-13.480	6.107	0	100	183.438
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres		9.227	6.243	5.731	0	0	0	21.201
	Augmentation de capital	9.227	6.243	0	0	0	0	15.470
	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	5.130	0	0	0	5.130
	Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	213	0	0	0	213
	Propres actions	0	0	388	0	0	0	388
	Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
	Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
	Corrections	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total		185.288	20.893	-7.749	6.107	0	100	204.639
	Dividendes	0	0	-15.263	0	0	0	-15.263
	Résultat reporté	0	0	6.107	-6.107	0	0	0
	Résultat de l'exercice	0	0	0	18.880	0	0	18.880
AU 31/12/2015		185.288	20.893	-16.905	18.880	0	100	208.256
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres		14.994	11.546	3.646	0	0	18	30.204
	Augmentation de capital	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	4.117	0	0	0	4.117
	Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
	Propres actions	0	0	249	0	0	0	249
	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		200.282	32.439	-13.259	18.880	0	118	238.460
	Dividendes	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
	Résultat reporté	0	0	18.880	-18.880	0	0	0
	Résultat de l'exercice	0	0	0	32.204	0	0	32.204
		0	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2016		200.282	32.438	-13.079	32.204	0	118	251.965

ETAT DE VARIATION DES 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		176.061	14.650	4.333	6.107	-17.813	100	183.438
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres		9.227	6.243	6.044	0	-5.443	0	16.071
	Augmentation de capital	9.227	6.243	0	0	0	0	15.470
	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	5.443	0	-5.443	0	0
	Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	213	0	0	0	213
	Propres actions	0	0	388	0	0	0	388
	Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
	Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
	Corrections	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total		185.288	20.893	10.377	6.107	-23.256	100	199.508
	Dividendes	0	0	-15.262	0	0	0	-15.262
	Résultat reporté	0	0	6.107	-6.107	0	0	0
	Résultat de l'exercice	0	0	0	24.010	0	0	24.010
AU 31/12/2015		185.288	20.893	1.222	24.010	-23.256	100	208.256
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres		14.994	11.546	3.439	0	-2.070	18	27.927
	Augmentation de capital	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	3.910	0	-2.070	0	1.840
	Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
	Propres actions	0	0	249	0	0	0	249
	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		200.282	32.440	4.661	24.010	-25.326	118	236.184
	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	34.481	0	0	34.481
AU 31/12/2016		200.282	32.439	9.971	34.481	-25.326	118	251.965

Annexe 12 : Rapport du commissaire



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

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

Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea Comm VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour la période de six mois clos le 30 juin 2017

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire consolidé de Montea Comm VA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2017, ainsi que du compte de résultats intermédiaire consolidés, du résultat global consolidé abrégé, de l'état des variations des fonds propres, et de l'état des flux de trésorerie 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 € 647.170 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 14.680 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 2017, 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 7 août 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par



Joeri Klaykens*
Associé

* Agissant au nom d'une SPRL

18JK0011