

SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLEMENTÉE
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU 01/01/2014 AU 30/06/2014
EMBARGO JUSQU'AU 21/08/2014 – 8H45

→ **LE RÉSULTAT NET COURANT S'ÉLÈVE À EUR 6,91 MILLIONS (EUR 1,02 PAR ACTION)**

- CROISSANCE DE 3,0% PAR RAPPORT A LA MEME PERIODE DE L'ANNEE DERNIERE
- SUR LA BONNE VOIE POUR ATTEINDRE UN RESULTAT NET COURANT DE 14,9 MILLIONS (+10,2%)

→ **MARGE D'EXPLOITATION DE 84,3%**

→ **LE TAUX D'OCCUPATION S'ÉLÈVE À 93,5%**

→ **LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL ATTEINT 5,4 ANS**

→ **LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EST PORTÉE À EUR 347 MILLIONS**

→ **TAUX D'ENDETTEMENT DE 45,3%**

- AUGMENTATION DE CAPITAL DE EUR 52,5 MILLIONS PAR L'EMISSION DE 1.945.416 NOUVELLES ACTONS
- EMISSION D'UN DEUXIEME EMPRUNT OBLIGATAIRE D'UN MONTANT NOMINAL DE EUR 30 MILLIONS

Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 6,91 millions (EUR 1,02 par action), une progression de 3,0% (+EUR 0,2 million) par rapport au résultat de EUR 6,71 million de la même période l'année dernière¹.

L'augmentation de EUR 0,2 million s'explique par la hausse du résultat d'exploitation sur l'immobilier (marge opérationnelle) à hauteur de EUR 1,08 million, tandis que la charge financière nette ne gagne que EUR 0,85 million.

La marge d'exploitation augmente à 84,3%, à comparer aux 83,6% de la même période de l'année passée.

La charge de la dette s'élève à EUR 164,82 millions. Elle reste à peu près égale à celle de la même période de l'année dernière, à savoir EUR 164,05 millions. Face à cela, le résultat financier négatif augmente de EUR 0,85 million sous l'effet d'une dette moyenne plus importante au premier semestre de 2014.

- Montea a conclu deux importants contrats de location. Un bail de longue durée (9 ans et 6 mois) avec Essentra Components pour un entrepôt de +/- 4.000 m² sur le site de Roissy-en-France (en France). En Belgique, Caterpillar Services Europe a signé un bail pour un terme de 9 ans sur le site de Grimbergen (50% Montea / 50% WDP).
- La juste valeur du portefeuille immobilier se monte à EUR 352,8 millions. Durant le premier semestre 2014, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de EUR 33,3 millions, essentiellement suite à l'acquisition de 2 sites (à Waddinxveen – aux Pays-Bas et à Puurs Schoonmansveld – BE, d'une juste valeur de EUR 21,5 millions), la juste valeur de 2 projets sur mesure en cours (à Oss - Vos Logistics et à Forest - Metro pour une juste valeur totale de EUR 8,4 millions au 30 juin 2014) et la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier en France et aux Pays-Bas pour une valeur de EUR 2,7 millions.
- Le taux d'occupation s'élève à 93,5%². La baisse du taux d'occupation à 94,9% au 31 décembre 2013 est due par la vacance du site de Savigny-le-Temple (7.446 m²). La durée moyenne des contrats est de 5,4 ans (jusqu'à la première date de rupture). Montea s'efforce d'atteindre la barre des 6 ans, ce qui semble réaliste au vu des investissements déjà annoncés au deuxième semestre 2014.

¹ Pour le premier semestre 2014, le résultat net courant par action repose sur 6.808.962 action (c.à.d. qu'il ne tient pas compte des 1.945.416 nouvelles actions émises à l'occasion de l'augmentation de capital du 24 juin 2014). Le résultat net courant par action de la même période de l'année dernière tenait compte de 6.587.896 actions. La différence de 221.066 s'explique entièrement par l'émission de 221.066 nouvelles actions suite à l'apport en nature que Montea a effectué le 19 décembre 2013. Pour plus de détails concernant cet apport en nature, nous renvoyons au communiqué de presse du 19 décembre 2013.

² Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Les m² en développement ne sont pas pris en compte dans le numérateur et le dénominateur

- Le produit net de l'augmentation de capital par émission de 1.945.416 actions nouvelles au 24 juin 2014 a servi à court terme à rembourser des dettes bancaires en cours. Cela a permis de ramener l'endettement à 45,3%. Montea utilisera ces lignes de crédit non consommées pour financer les investissements annoncés au deuxième semestre 2014 et en 2015.

Pour poursuivre la diversification de ses dettes financières, Montea a par ailleurs émis un deuxième emprunt obligataire d'un montant nominal de EUR 30 millions, avec un coupon annuel brut de 3,335%.

- Pour l'exercice 2014, Montea prévoit un résultat net courant à EUR 14,9 millions (une augmentation de 10,2% par rapport à la même période de l'exercice précédente).

Sommaire

1. Rapport de gestion intermédiaire

- 1.1. Chiffres principaux
- 1.2. Évolution, événements et transactions ayant eu lieu durant le premier semestre 2014 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2014
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2014
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements survenus après le 30/06/2014
- 1.7. Transactions entre parties liées
- 1.8. Risques principaux, incertitudes et perspectives
- 1.9. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable (article 88, loi du 3 août 2012)
- 1.10. Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

2. Déclarations prospectives

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


4. Calendrier financier

Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2014
2. État consolidé du bilan au 30/06/2014
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 30/06/2014 par secteur géographique
8. État consolidé du bilan au 30/06/2014 par secteur géographique
9. Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2014
10. État du portefeuille immobilier au 30/06/2014
11. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1 Chiffres principaux

		BE	FR	NL	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
					6 mois	12 mois	6 mois
Portefeuille							
Portefeuille immobilier - Immeubles							
Nombre de sites		20	15	2	37	35	33
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	320.032	203.375	42.718	566.125	535.352	491.844
Bureaux	M ²	35.098	15.291	2.579	52.968	49.342	51.331
Surface totale	M²	355.130	218.666	45.297	619.093	584.694	543.175
Potentiel de développement	M ²	47.766	38.830	6.055	92.651	90.500	90.500
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (1)	K€	190.888	119.430	29.000	339.318	311.936	297.642
Valeur d'investissement (2)	K€	195.865	127.231	31.076	354.172	324.815	309.696
Taux d'occupation							
Taux d'occupation (3)	%	90,91%	96,59%	100,00%	93,5%	94,9%	96,60%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur (1)	K€	7.492	0	0	7.492	7.590	7.687
Résultats consolidés							
Résultat net courant							
Résultat net locatif	K€				12.554	23.659	11.377
Résultat d'exploitation (4)	K€				10.587	19.892	9.510
Marge d'exploitation (5)	%				84,3%	84,1%	83,59%
Résultat financier	K€				-3.622	-6.206	-2.776
Résultat net courant (6)	K€				6.912	13.494	6.712
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (10)					6.808.962	6.587.896	6.587.896
Résultat net courant / action	€				1,02	2,05	1,02
Résultat net non courant							
Résultat sur le portefeuille (7)	K€				1.326	-3.022	-1.095
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€				-5.482	5.497	4.614
Résultat net	K€				2.755	15.969	10.231
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					6.808.962	6.587.896	6.587.896
Résultat net / action	€				0,40	2,42	1,55
Bilan consolidé							
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€				180.010	138.869	126.780
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				171.953	179.472	169.360
Total du bilan	K€				379.546	339.797	318.214
Ratio d'endettement (9)	%				45,3%	52,8%	53,22%
Actif net / action	€				20,56	20,39	19,24
Actif net / action (excl. IAS 39)	€				22,77	22,43	21,48
Cours de bourse (10)	€				31,07	31,65	29,21
Prime / (décote)	%				36,5%	41,1%	36,00%

Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS.

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

1.2 Évolution, événements et transactions ayant eu lieu durant le premier semestre 2014 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1 Le résultat net courant³ s'élève à EUR 6,91 millions (EUR 1,02 par action), une croissance de 3,0% par rapport à la même période de l'année dernière – Montea est sur la bonne voie pour générer un résultat net courant de EUR 14,9 millions (+10,2%)

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 6,91 millions (EUR 1,02 par action) pour le premier semestre 2014, soit 3,0% (+EUR 0,20 million) de plus que les EUR 6,71 millions de la même période de l'année dernière (EUR 1,02 par action).

Cette croissance de EUR 0,20 million est due à:

- une augmentation de EUR 1,08 million du résultat immobilier avant le résultat sur le portefeuille, due à :
 - la hausse de EUR 1,18 million du résultat locatif net, essentiellement à cause des revenus locatifs des nouveaux investissements du dernier semestre de 2013 (Almere - NL loué à A-ware Food Group et Gent-Zeehaven - BE loué à SAS Automotive) et du premier semestre 2014 (Waddinxveen - NL loué à Deltawines et garantie de location de 9 mois suite à l'acquisition du site de Puurs Schoonmansveld-BE)
 - la hausse des frais immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits d'exploitation (EUR 0,10 million) ;
- une hausse de EUR 0,85 million de la charge financière nette suite à des intérêts plus lourds sur les emprunts.

Sur la base du résultat du premier semestre (EUR 6,91 millions), des prochains revenus nets des sites acquis, et compte tenu de la prolongation estimée éventuelle de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant d'environ EUR 14,9 millions (+10,2%).

1.2.2 Activités d'investissement au premier semestre 2014

➤ 7 février 2014 – Achat d'un centre de distribution logistique d'environ 19.500 m² à Waddinxveen (NL)⁴

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain de 25.800 m², situé à Waddinxveen, sur l'A12 (avec liaison vers La Haye–Utrecht–Arnhem–la Ruhr). Le centre de distribution réunit 14.100m² de magasins, une mezzanine de 2.560 m² et quelque 2.800 m² de bureaux. On y trouve aussi 17 quais de chargement. Le site présente par ailleurs un potentiel d'extension de 6.000 m². La transaction était accompagnée par Cushman & Wakefield. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 15 ans à Delta Wines, un distributeur européen de vins qui occupe une place prépondérante sur le marché néerlandais. Le centre de distribution desservira aussi l'Europe Centrale.



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

³ Résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (code XVI, XVII, XVIII et XIX du compte de résultat) et hors variation de la juste valeur des instruments de couverture des intérêts (code XXIII du compte de résultat).

⁴ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 ou www.montea.com.

➤ **25 février 2014 – Achat du site de Puurs, Schoonmansveld 28 (Belgique)⁵**

Le 25/02/2014, Montea a finalisé l'achat du site de Puurs. Le bâtiment, situé sur un terrain de 30.600 m², comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m² et 1.600 m² de bureaux. Le site est particulièrement bien situé dans la zone logistique de Pullaar. Il est facilement accessible par l'A12 Bruxelles/Anvers et par la N16 direction E17.



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 28

Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15 %, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions. Montea a reçu une garantie de location de 9 mois (jusqu'au 24/11/2014).

1.2.3 Activités de développement du premier semestre 2014

➤ **7 février 2014 – Accord de partenariat avec Van der Maazen Bouwbedrijf pour le développement d'un projet de construction sur mesure durable de 25.600 m² au parc d'activités d'Oss (NL)⁶**

Montea et Vos Logistics ont signé un contrat pour la construction et la location d'un nouveau centre de distribution européen dans le parc d'activités « De Geer » à Oss. Après une procédure d'appel d'offres élaborée, Van der Maazen (constructeur clé en main) et Montea (investisseur final) ont été retenus pour le développement de la construction sur mesure. Le site couvre une superficie d'environ 35.000 m². Le bâtiment se composera de 24.300 m² d'espace de stockage, 680 m² de bureaux et une mezzanine de 800



Montea «Space for Growth» - site Oss (NL)

m². La plate-forme sera opérationnelle pour le 1er octobre 2014. La transaction a été réalisée par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield.

Montea va acquérir la propriété à la réception, moyennant une série de conditions suspensives usuelles à remplir à cette date. Le complexe est loué pour un terme fixe de 7 ans et trois mois à Vos Logistics, un prestataire logistique européen indépendant qui offre une large gamme de services adaptés au transport et au client.

La transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 12,9 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,9%, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de 1,01 million par an.

⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/06/2012 ou à www.montea.com.

⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/02/2014 ou à www.montea.com.

- **7 février 2014 – Croissance du portefeuille belge de EUR 16,4 millions via le coup de départ d'un projet de construction sur mesure de 9.000 m² au MG Park De Hulst et d'un deuxième projet de 3.500 m² à Forest⁷**

Démarrage d'un projet de construction sur mesure pour Dachser au MG Park De Hulst

En décembre 2013, Montea a conclu avec MG Real Estate (De Paepe Group) un accord de partenariat pour le développement du parc logistique durable « MG Park De Hulst » à Willebroek. Le projet pour Dachser est le premier développement conjoint annoncé par les partenaires. Les parties ont signé un contrat de longue durée, couvrant un terme fixe de 20 ans (une extension de 5 ans par rapport au terme annoncé précédemment).

Le développement de la première parcelle concerne un terrain d'environ 37.800 m². Un crossdock sur mesure y sera construit avec environ 6.800 m² de stockage et 2.300 m² de bureaux. Dans une deuxième phase, le bâtiment sera étendu une extension de 1.700 m². Le bâtiment crossdock sera opérationnel au troisième trimestre 2014. Montea va acquérir la propriété à la réception, moyennant une série de conditions suspensives usuelles à remplir à cette date.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst - Dachser (BE)

Démarrage d'un projet de construction sur mesure pour Metro à Forest

En 2008, Montea a acheté le site « Unilever » de Forest. Il s'agit d'un des rares sites industriels et logistiques stratégiques installés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (commune de Forest). Il est situé sur le périphérique extérieur de Bruxelles. D'une surface d'environ 87.000 m², l'ensemble se composait au moment de l'achat de 8 bâtiments différents, avec Unilever comme locataire principal. Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a décidé en 2013 de démanteler le bâtiment le plus ancien (+/- 14.000 m²) pour le remplacer par un nouveau projet durable.

Dans une première phase, Montea construira pour Metro un centre de distribution sur mesure, d'une



surface totale voisine de 3.500 m². Les travaux ont déjà commencé. En principe, le nouveau centre de distribution sera opérationnel pour le 1er septembre 2014. Le bail couvre un terme fixe de 27 ans. La transaction a été réalisée par l'intermédiaire de Colliers International.

Montea «Space for Growth» - site de Forest - Metro (BE)

Les deux transactions belges représentent une valeur d'investissement totale de EUR 16,4 millions (hors la valeur du terrain pour le projet de Metro, déjà compris dans le portefeuille immobilier de Montea). Sur la base d'un rendement initial brut de 7,7%, elles vont générer un revenu locatif supplémentaire de EUR 1,52 millions par an.

⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/02/2014 ou à www.montea.com.

➤ **13 mai 2014 – Montea réalise une croissance de EUR 23 millions via 2 nouveaux projets sur mesure au MG Park De Hulst à Willebroek (BE)**⁸

Dans le cadre de l'accord de partenariat avec MG Real Estate (De Paepe Group) portant sur le développement du parc logistique durable "MG Park De Hulst" à Willebroek, Montea a conclu avec MG Real Estate un accord pour le développement d'un deuxième projet (pour Neovia Logistics Services Belgium) et d'un troisième (pour une multinationale américaine), soit une valeur d'investissement totale de EUR 23,0 millions.

Lancement d'un projet de construction sur mesure de 19.500 m² au MG Park De Hulst pour Neovia Logistics Services Belgium

Le développement couvre une plate-forme logistique comprenant 19.000 m² de stockage, 500 m² de bureaux et 82 places pour camions. Le bâtiment, équipé d'un système de sprinklage et de 30 quais de chargement, sera opérationnel dans le courant du troisième trimestre 2014.

Montea acquerra le bien à la réception, aux conditions suspensives habituelles. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme de 10 ans, avec Neovia Logistics Services Belgium.

La transaction représente une valeur d'investissement totale de 13,3 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 8,1% environ, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de 1,1 million par an.

Lancement d'un projet de construction sur mesure de 14.000 m² au MG Park De Hulst pour une multinationale américaine

Occupant un terrain de quelque 20.100 m², le développement se compose d'une plate-forme logistique avec 13.000 m² de stockage, 1.000 m² de bureaux et 75 places de stationnement. Le bâtiment, équipé d'un système de sprinklage et de 12 quais de chargement, sera opérationnel dans le courant du troisième trimestre 2014.

Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme de 15 ans.

Montea acquerra le bien à la réception, aux conditions suspensives habituelles. La transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 9,6 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,5%, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de 0,7 million par an. La transaction était accompagnée par Cushman & Wakefield.

⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 13/05/2014 ou à www.montea.com.

1.2.4 Activités de désinvestissements du premier semestre 2014

Il n'y a pas eu de désinvestissements au premier semestre de 2014.

1.2.5 Activités locatives au premier semestre 2014

- **19 février 2014 – Signature d'un nouveau contrat de location avec Caterpillar Services Europe pour le site de Grimbergen (BE)**⁹

Montea et WDP ont signé un contrat de location avec Caterpillar Distribution Services Europe pour une période de 9 ans, prenant cours le 1er janvier 2015, sur le site de Grimbergen, qu'ils détiennent conjointement. Montea et WDP vont redévelopper partiellement et agrandir le site de Grimbergen en concertation avec Caterpillar Distribution Services Europe, pour en faire un hub logistique stratégique de quelque 60.000 m². La rénovation portera sur 29.500 m² de magasins et 2.350 m² de bureaux ; environ 30.000 m² de nouveaux entrepôts seront construits. Le site de Grimbergen bénéficie d'une excellente situation multimodale sur le canal maritime, à proximité du terminal de conteneurs de Vilvorde. Cette implantation est idéale dans une perspective de logistique durable.



Montea «Space for Growth» - site Grimbergen (BE)

- **17 mars 2014 – Signature d'un contrat de location de long terme avec Essentra Components à Roissy-en-France (FR)**¹⁰

Montea et Essentra Components ont conclu un contrat de location de long terme (pour une durée fixe de 9 ans et 6 mois). L'accord concerne environ 4.000 m² d'espace de stockage sur le site de Roissy-en-France.

Essentra Components, ex-Moss Express, déjà locataire sur le site Montea de Le-Mesnil-Amelot, cherchait un bâtiment plus grand au voisinage de l'aéroport Charles de Gaulle (Paris). Essentra Components fabrique et commercialise des produits de finition pour une grande variété d'applications industrielles et autres.

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

- **20 mai 2014 - Émission privée réussie de EUR 30 millions**¹¹

Dans son communiqué de presse du 15 mai 2014, Montea annonçait l'émission d'obligations destinées à des investisseurs privés. Grâce à un important excédent de souscription dès le premier jour, la période de souscription a été clôturée prématurément à la somme totale de EUR 30.000.000. D'une durée de 7 ans, les obligations arrivent à échéance le 28 juin 2021. Elles offrent un rendement annuel brut et fixe de 3,355%. Le prix d'émission est égal à la valeur nominale, soit EUR 100.000 par action. Les obligations ont été vendues à des investisseurs institutionnels. À partir du 28 mai 2014, elles pourront être échangées sur Euronext Brussels.

⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 19/02/2014 ou à www.montea.com.

¹⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 19/02/2014 ou à www.montea.com.

¹¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/05/2014 ou à www.montea.com.

➤ **24 juin 2014 – Publication en application de l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes (loi sur la Transparence)**

Montea a annoncé dans un communiqué de presse du 2 juin 2014 une augmentation de capital en argent avec droit de préférence. Le 19 juillet 2014, après l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital et le succès des scrips parmi les investisseurs privés, les actionnaires existants et nouveaux se sont engagés à souscrire 100% de l'offre publique.

Le 24 juin 2014, cette augmentation de capital a été souscrite avec succès pour la somme de EUR 52.526.232¹², soit l'émission de 1.945.416 nouvelles actions, au prix de EUR 27 par action. Le capital total de Montea se monte à EUR 178.414.971,96 au 24 juin 2014. Il est désormais représenté par 8.754.378 actions cotées sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris. Sur ce total de 8.754.378 actions, Montea détient 23.346 actions propres dans le cadre d'un plan d'options.

Il n'existe pas d'actions préférentielles. Chaque action confère une voix à l'Assemblée générale. Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque le seuil légal de 5% ou d'un multiple de 5% n'est pas atteint, est atteint ou est dépassé (réglementation sur la transparence). Montea applique un seuil complémentaire statutaire de 3% en ce qui concerne la publication des participations importantes.

Au 30 juin 2014, Montea a utilisé une grande partie du produit net de l'augmentation de capital pour rembourser ses dettes bancaires. C'est la raison pour laquelle l'endettement est resté à 45,3% au 30 juin 2014. Durant le deuxième semestre de 2014 et en 2015, Montea fera appel aux lignes de crédit non consommées pour financer les investissements annoncés.

1.2.7 Autres événements du premier semestre 2014

➤ **20 mai 2014 – Renomination d'un administrateur**

À l'assemblée générale du 20 mai 2014, Gerard Van Acker a été renommé administrateur pour une durée de 1 an (jusqu'à l'assemblée générale de 2015).

En raison de la modification de l'article 39 de la Loi OPC du 25 avril 2014, seules les personnes physiques peuvent être nommées administrateurs d'un organisme de placement collectif. Pour cette raison, Monsieur Gerard Van Acker a été proposé pour être renommé en son nom personnel comme administrateur de la société.

1.2.8 Transition de la sicaf immobilière à la Société immobilière réglementée (SIR)

Suite à la publication de la loi du 12 mai 2014 sur les Sociétés immobilières réglementées (loi SIR) et à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 sur les Sociétés immobilières réglementées, Montea SCA a l'intention de changer son statut de sicaf immobilière en Société immobilière réglementée publique (SIR publique).

La loi SIR offre à certaines entités opérationnelles du secteur immobilier la possibilité d'accéder à un statut spécifique, et, moyennant certaines conditions et un délai déterminé, d'adopter le statut de SIR.

¹² Pour plus d'informations, nous renvoyons aux communiqués de presse du 2 juin 2014, du 19 juin 2014 et du 24 juin 2014 ou à www.montea.com.

Compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 19 avril 2014 sur les organismes de placement collectif alternatifs et leurs gestionnaires (ci-après la loi AIFMD)¹³, Montea SCA doit faire un choix :

- conserver le statut de sicaf immobilière (les sicaf immobilières sont désormais automatiquement considérées comme AIFM (Alternative Investment Funds Manager)) ;
- ou adopter le nouveau statut de SIR.

L'application de la loi AIFMD alourdirait la structure opérationnelle de la société et le statut de AIFM entraînerait l'application d'autres législations, en particulier celle des instruments dérivés (EMIR, European Market Infrastructure Regulation). La combinaison aurait pour effet d'augmenter sensiblement les charges opérationnelles et financières de la société. C'est une des raisons pour lesquelles Montea SCA estime que l'adoption du statut de SIR est dans l'intérêt des actionnaires.

Le statut de SIR évite l'application de la réglementation AIFMD car il exclut le statut de AIFM. Montea SCA est d'avis que le statut de SIR correspond mieux à la réalité économique et offre un cadre juridique adapté à Montea SCA en tant que société immobilière opérationnelle et commerciale.


Il importe de noter que la protection globale dont les actionnaires jouissent dans le régime actuel de la sicaf immobilière est comparable à celle du statut SIR.

Le Conseil d'administration a déposé auprès de la FSMA un dossier d'autorisation en vue d'obtenir l'accord de la FSMA pour pouvoir adopter le statut de Société immobilière réglementée publique. Sous réserve de l'accord de la FSMA, Montea SCA proposera ce changement de statut aux actionnaires et mettra à leur disposition en temps utile les informations et les documents nécessaires.

¹³ La loi transpose en droit belge la directive européenne sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs

1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2014

- Le patrimoine immobilier total de Montea s'élève à EUR 352,8 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 339,3 millions), les projets de développements en cours (EUR 6,0 million) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 7,5 millions)

	Total 30/06/2014	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2013	Total 30/06/2013
Portefeuille immobilier - Immeubles						
Nombre de sites	37	20	15	2	35	33
Surface entrepôts (m ²)	566.125	320.032	203.375	42.718	535.352	491.844
Surface bureaux (m ²)	52.968	35.098	15.291	2.579	49.342	51.331
Surface totale (m ²)	619.093	355.130	218.666	45.297	584.694	543.175
Potentiel de développement (m ²)	92.651	47.766	38.830	6.055	90.500	90.500
Juste valeur (EUR)	339.318.000	190.888.000	119.430.000	29.000.000	311.936.000	297.642.000
Valeur d'investissement (EUR)	354.172.073	195.864.632	127.230.952	31.076.490	324.814.965	309.695.911
Loyers contractuels annuels (EUR)	27.169.849	14.549.588	10.487.098	2.133.163	26.047.883	24.240.103
Rendement brut (%)	8,01%	7,62%	8,78%	7,36%	8,35%	8,14%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,45%	8,25%	9,02%	7,36%	8,73%	8,51%
Surfaces non louées (m ²)	36.427	28.981	7.446	0	28.981	17.594
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	1.489.822	1.199.428	290.394	0	1.199.428	1.091.939
Taux d'occupation (% des m ²)	93,45%	90,09%	96,59%	100,00%	94,85%	96,60%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	94,18%	90,92%	97,12%	100,00%	95,28%	96,69%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (1)						
Juste valeur (EUR)	7.492.262	7.492.262	0	0	7.590.069	7.686.788
Portefeuille immobilier - Projets de développements (2)						
Juste valeur (EUR)	5.971.630	5.971.630	0	0		

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

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

- **Augmentation de la juste valeur des investissements immobiliers à EUR 339,3 millions, une progression de EUR 27,4 millions (8,8% par rapport à 31/12/2013), due à:**
- l'achat d'un centre de distribution logistique à Waddinxveen (NL) pour une juste valeur de EUR 13,7 millions;
 - l'achat du site de Puurs, Schoonmansveld 28 (BE) pour une juste valeur de EUR 7,8 millions;
 - l'augmentation de la juste valeur du site de Forest en raison du redéveloppement partiel pour Metro (EUR 2,4 millions);
 - la variation positive de la juste valeur du patrimoine à hauteur de EUR 2,7 millions¹⁴, en France et aux Pays-Bas, en grande partie due à la baisse du rendement du marché;
 - la variation positive de la juste valeur du patrimoine à hauteur de EUR 0,8 million, à cause des indexations;
- ✓ La **superficie totale** du portefeuille de bâtiments est de 619.093 m², répartie sur 20 sites en Belgique, 15 sites en France et 2 sites aux Pays-Bas. L'augmentation (619.093 m² au lieu de 584.694 m² au 31 décembre 2013) s'explique par l'acquisition de 2 nouveaux investissements (Waddinxveen – aux Pays-Bas et Puurs Schoonmansveld – Belgique).

¹⁴ La variation positive de la juste valeur du patrimoine (compte non tenu des 2 nouveaux investissements du premier semestre) s'élève à EUR 5,90 millions. Il s'agit de variation de la juste valeur du patrimoine au 30/06/2014 par rapport à la même juste valeur au 31/12/2013. Ce n'est pas la même chose que les variations de la juste valeur du patrimoine mentionnées dans le compte de résultats (à hauteur de EUR 1,33 millions) : ce dernier tient aussi compte des investissements réalisés durant la période.


- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 92.651 m² sur les sites existants.
 - ✓ De plus, la **juste valeur du portefeuille à périmètre constant** (compte non tenu des nouveaux investissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres d'experts immobiliers indépendants, a augmenté de EUR 5,90 millions au premier semestre 2014. Cette augmentation résulte de la prise en compte du développement en cours sur le site existant de Forest pour Metro, de la hausse de la juste valeur du portefeuille existant en France et aux Pays-Bas sous l'effet de la baisse du rendement du marché, enfin de la hausse de la juste valeur due à l'indexation des loyers.
 - ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,45% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,73% au 31/12/2013.
 - ✓ Les **revenus locatifs contractuels annuels** (hors garanties locatives) se montent à EUR 27,17 millions, en hausse de 4,3% par rapport au 31/12/2013, une hausse due à l'acquisition de 2 biens au premier semestre 2014.
 - ✓ Le **taux d'occupation**¹⁵ est de 93,5%. La vacance se trouve momentanément sur les sites de Herentals et de Nivelles (en Belgique) et une partie sur le site de Savingy-Le-Temple en France (7.446 m²).
- **La juste valeur totale des nouveaux projets de développement en cours se monte à EUR 6,0 millions**
- ✓ Le 07/02/2014, Montea a conclu un accord de partenariat avec l'entreprise de construction Van der Maazen pour le premier nouveau projet built-to-suit dans le parc d'activités d'Oss (NL). La transaction représente une valeur d'investissement totale de 12,9 millions. Elle va générer un revenu locatif de EUR 1,01 million. La plate-forme sera opérationnelle à partir du 1er octobre 2014. La juste valeur de EUR 6,0 millions reflète l'avancement des travaux.
- **Juste valeur totale des investissements en panneaux solaires: installation de panneaux solaires sur 4 sites belges pour une valeur d'investissement totale de EUR 6,4 millions**
- ✓ Depuis le premier semestre 2011, Montea opte pour l'énergie solaire en installant des panneaux sur 4 sites de Flandre (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals et Grimbergen). L'investissement représente un montant total de EUR 6,4 millions. Les panneaux solaires apportent un revenu annuel net estimé à quelque EUR 0,7 million. Ce revenu provient principalement des certificats verts sur un terme fixe de 20 ans.
 - ✓ Montea privilégie l'énergie solaire en finançant des panneaux solaires sur un site de Wallonie (Coca-Cola Heppignies).



¹⁵ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m².

1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2014¹⁶

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour la période du 01/01/2014 au 30/06/2014

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR) Analytique	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
	6 mois	12 mois	6 mois
RESULTAT COURANT			
RESULTAT LOCATIF NET	12.554	23.659	11.377
RESULTAT IMMOBILIER	12.957	24.010	11.724
% par rapport au résultat locatif net	103,2%	101,5%	103,1%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-658	-708	-471
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.299	23.302	11.253
Frais généraux de la société	-1.723	-3.573	-1.727
Autres revenus et charges d'exploitation	11	163	-16
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.587	19.892	9.510
% par rapport au résultat locatif net	84,3%	84,1%	83,6%
RESULTAT FINANCIER	-3.622	-6.206	-2.776
RESULTAT AVANT IMPOT (*)	6.965	13.687	6.733
Impôt	-53	-193	-22
RESULTAT NET COURANT	6.912	13.494	6.712
<i>par action</i>	1,02	2,05	1,02
RESULTAT NON COURANT			
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.107	530
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.326	-4.130	-1.626
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	1.326	-3.022	-1.095
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.482	5.497	4.614
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-5.482	5.497	4.614
RESULTAT NET	2.755	15.969	10.231
<i>par action</i>	0,40	2,42	1,55

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

1.4.2 Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé au 30/06/2014

- **Le résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille se monte à EUR 10,59 millions, une amélioration de 11,3%. La marge d'exploitation atteint 84,3%.**

Le **résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier** se situe à EUR 10,59 millions, une hausse de EUR 1,08 million ou 11,3% par rapport à la même période de l'an dernier.

¹⁶ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Cette hausse est due à :

- l'augmentation de EUR 1,18K du résultat locatif net :
 - une augmentation des revenus locatifs de EUR 1,53K suite aux nouveaux investissements du deuxième semestre de 2013 et du premier semestre de 2014 (2 sites de Brucargo loués à St-Jude-Medical et Geodis, 2 sites de Gent-Zeehaven loués à DSV Solutions et SAS Automotive, 1 site néerlandais loué à A-Ware Food Group) ;
 - l'augmentation des frais de concession à hauteur de EUR 0,47 million. Montea détient actuellement 6 sites dans le cadre de conventions de concession (site de Grimbergen, 3 sites de Brucargo Zaventem et 2 sites de Gent-Zeehaven). La hausse des frais de concession est principalement due au fait que les derniers investissements sont ceux qui ont été réalisés en concession (DSV Solutions et SAS Automotive à Gent-Zeehaven) et au fait que la concession globale du site DHL Global Forwarding de Brucargo a été vendue à l'aéroport, Montea devant payer à partir du 1er janvier 2014 une redevance variable (fonction du loyer facturé) au concessionnaire (Brussels Airport) ;
 - la reprise d'une provision pour créances douteuses à hauteur de EUR 0,13 million.
- une hausse des frais immobiliers, de la partie non refacturée des charges locatives et des autres charges liées à la location (EUR 0,13K) ;

De ce fait, la **marge d'exploitation**¹⁷ se monte à 84,3% pour le premier semestre de 2014, à comparer aux 83,6% de la même période de l'an dernier.

Montea met tout en œuvre pour porter sa marge d'exploitation à 85% grâce à la croissance que la société entend réaliser au deuxième semestre 2014 et pendant l'année 2015.

➤ **Le résultat financier net négatif se monte à EUR 3,62 millions¹⁸, une hausse de EUR 0,85 million (30,4%) sur la même période de l'an dernier, évolution due à l'augmentation de la charge moyenne de la dette suite aux investissements opérés entre le 30/06/2013 et le 30/06/2014**

Le résultat financier net négatif se monte à EUR 3,62 millions, une hausse de 30,4% par rapport à la même période de l'an dernier, due à la hausse de la charge moyenne de la dette.

Le 24 juin 2014, Montea a procédé à une augmentation de capital par émission de 1.945.416 nouvelles actions. Montea a utilisé la majeure partie du produit net pour rembourser sa dette bancaire à court terme. Pour cette raison, au 30 juin 2014, la charge de la dette n'a presque pas augmenté. Montea va utiliser les lignes de crédit non consommées pour financer les investissements déjà annoncés et les développements en cours au deuxième semestre 2014 et en 2015.

Le 20/05/2014, Montea a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal de EUR 30 millions, avec un coupon brut de 3,355%.

¹⁷ Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

¹⁸ Le résultat financier de EUR -3,62 millions ne comprend pas la variation de la juste valeur des instruments de couverture de EUR -5,48 millions (voir le compte de résultat abrégé).

Compte tenu des lignes de crédit en cours, la restructuration des instruments de couverture, des taux d'intérêt variables, des marges bancaires et de l'émission obligataire du 28/06/2014, Montea met tout en œuvre pour que le coût financier ne dépasse pas 4%.

➤ **Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint EUR 1,33 million**

Le résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à EUR 1,33 million au 30/06/2014. Ce résultat positif est dû à :

- la variation négative de la juste valeur du portefeuille belge à hauteur de EUR -0,66 million, essentiellement due à des investissements sur certains sites;
- la variation positive de la juste valeur du portefeuille français et néerlandais (respectivement EUR 0,73 million et EUR 1,25 million), principalement sous l'effet de la baisse des rendements du marché.

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

➤ **Le résultat net atteint EUR 2,76 millions; il est en partie déterminé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 5,48 millions) et par la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR 1,33 million)**

Le **résultat net** au 30/06/2014 s'élève à EUR 2,76 millions (EUR 0,40 par action), à comparer aux EUR 10,23 millions de la même période de 2013 (EUR 1,55 par action). Le résultat est fortement influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR -5,48 millions) et de la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier.


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

➤ **Résultat net courant de EUR 6,91 millions (EUR 1,02 par action) – Un résultat net courant de EUR 14,9 millions est en vue pour 2014**

Le **résultat net courant** au 30/06/2014 s'élève à EUR 6,91 millions (EUR 1,02 par action), en hausse de 3,0% par rapport à la même période de l'an dernier (EUR 1,02 par action).

Sur la base du résultat du premier semestre (EUR 6,91 millions), des prochains revenus nets des sites acquis, et compte tenu de la prolongation éventuelle de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant de EUR 14,9 millions (+10,2%).

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30/06/2014

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/06/2014 Conso	31/12/2013 Conso	30/06/2013 Conso
ACTIFS NON COURANTS	353.602.651	320.347.115	303.980.443
ACTIFS COURANTS	25.943.654	19.450.170	14.234.004
TOTAL DE L'ACTIF	379.546.305	339.797.286	318.214.448
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	180.108.498	138.966.518	126.879.047
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	180.010.491	138.868.511	126.780.438
Intérêts minoritaires	98.007	98.007	98.609
PASSIFS	199.437.806	200.830.768	191.335.401
Passifs non courants	153.869.262	158.798.489	167.349.618
Passifs courants	45.568.544	42.032.279	23.985.783
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	379.546.305	339.797.286	318.214.448

1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/06/2014

- Au 30/06/2014, le **total de l'actif** (EUR 379,55 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (91,0% du total) et de panneaux solaires (2,0% du total). Le reste de l'actif (7,0% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 180,10 millions) et une dette totale de EUR 199,44 millions.


La dette totale se décompose ainsi :

- une somme totale de EUR 99,0 millions en lignes de crédit consommées auprès de 5 institutions financières belges. Montea dispose actuellement de EUR 160 millions en lignes de crédit sous contrat, dont EUR 21,6 millions seront refinancés au deuxième semestre. Sans tenir compte de nouveaux financements éventuels, au 30 juin 2014, Montea disposera d'une capacité non utilisée de EUR 61 millions en lignes de crédit ;
 - un montant total de EUR 59,27 millions pour les deux emprunts obligataires que Montea a émis en 2013 et 2014 ;
 - une dette de leasing totale de EUR 5,65 millions pour la poursuite du financement des sites de Milmort, Puurs Schoonmansveld et Orléans ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de EUR 19,31 millions ;
 - les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de EUR 16,20 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.
- L'**endettement** ¹⁹ de Montea se situe à 45,3%. La baisse de l'endettement par rapport au 31/12/2013 (53,2%) est due au fait qu'une grande partie du produit net de l'augmentation de capital a été affectée au remboursement des dettes bancaires.

Montea respecte par ailleurs tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60%.

¹⁹ Calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

- L'**actif net** au 30/06/2014 s'élève à EUR 20,56 par action. Compte non tenu de la variation nette négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente EUR 22,77 par action.

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Actif net sur base de la juste valeur ('000' euros)	180.010	138.869	126.780
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	8.754.378	6.808.962	6.587.896
Actif net par action (juste valeur) (*)	20,56	20,39	19,24
Actif net par action (juste valeur, excl. IAS 39) (*)	22,77	22,43	21,48

Sur la base du cours de clôture au 30/06/2014 (EUR 31,07), l'action Montea est cotée 36,5% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).


1.4.5 Règles d'évaluation

- Au premier semestre 2014, les règles d'évaluation de la sicaf immobilière n'ont pas changé.
- Au 30/06/2014, les panneaux solaires étaient évalués suivant un modèle conforme à IAS 16 – Immobilisations matérielles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée avec fiabilité doit voir sa valeur comptable réévaluée à sa juste valeur au moment de la réévaluation, minorée des éventuels amortissements cumulés ensuite et des pertes exceptionnelles pour réduction de valeur cumulées ensuite. La juste valeur est déterminée suivant la méthode de l'actualisation des produits futurs.

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

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

1.5 Performance boursière de l'action Montea

 PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Cours de bourse (€)			
A la clôture	31,07	31,65	29,21
Le plus élevé	32,75	34,00	34,00
Le plus bas	32,43	27,51	27,51
Moyenne	31,64	30,80	30,78
Actif net / action (€)			
Incl. IAS 39 (*)	20,56	20,39	19,24
Excl. IAS 39 (*)	22,77	22,43	21,48
Prime / (décote) (%)	36,5%	41,1%	36,0%
Rendement de dividende (%)		6,2%	
Dividende (€)			
Brut		1,97	
Net		1,48	
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	3.269	1.453	1.345
Volume de la période	408.642	370.419	168.070
Nombre d'actions	8.754.378	6.808.962	6.587.896
Capitalisation boursière ('000 euros)			
Capitalisation boursière à la clôture	271.999	215.504	192.432
Ratios (%)			
Velocity	6,0%	5,7%	2,6%

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

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

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

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

1.6 Événements survenus après le 30/06/2014

Il n'y a pas eu des événements après le 30/06/2014.

1.7 Transactions entre parties liées

Au premier semestre 2014, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

1.8 Risques principaux, incertitudes et perspectives

1.8.1 Principaux risques et incertitudes

Le management et le Conseil d'administration de Montea surveillent constamment les risques auxquels la société est confrontée. À cet égard, le management définit une politique prudente, appliquée en fonction des besoins²⁰. L'état des risques présenté dans ce rapport n'est pas exhaustif. Il peut donc exister d'autres risques, actuellement inconnus ou improbables, potentiellement capables d'exercer une influence défavorable sur l'activité et la situation financière de Montea.

²⁰ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

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

➤ **Risque en matière de location**

Vu la nature des bâtiments, surtout loués à des entreprises internationales et nationales, le portefeuille immobilier est dans une certaine mesure sensible à la conjoncture. À court terme, cependant, on ne relève pas de risques directs qui pourraient influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2014.

➤ **Risques liés au vieillissement des bâtiments**

Montea entretient et rénove régulièrement ses bâtiments afin de préserver leur attrait pour le locataire. L'évolution actuelle vers plus de durabilité et d'économies d'énergie, au stade de la construction comme de l'utilisation, peut nécessiter des investissements supplémentaires.

➤ **Risques liés à la valeur du portefeuille immobilier**

Le contexte économique reste difficile et l'évolution de la valeur des bâtiments largement dépendante de la situation locative (taux d'occupation, revenus locatifs, etc...). Il subsiste donc une certaine incertitude quant à la prochaine évolution de la valeur des biens en portefeuille.

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

Le patrimoine immobilier est réestimé chaque trimestre par un expert indépendant. Une fluctuation de valeur de 1% du patrimoine immobilier exerce un effet de quelque EUR 3,5 millions sur le résultat net et de EUR 0,40 sur la valeur intrinsèque par action. L'impact d'une même fluctuation sur l'endettement avoisinerait 0,4%.

➤ **Risque de solvabilité des locataires**

Montea est exposée au risque de non-respect des obligations des locataires. Montea possède des mécanismes de contrôle interne clairs et efficaces pour prévenir les risques liés aux débiteurs.

Tous les loyers sont payés anticipativement. Tous les locataires sont invités à constituer une garantie bancaire d'au moins 3 mois de loyer.

➤ **Risque de liquidité et de financement**

Diversification des sources de financement, stabilité des relations bancaires, bon étalement des échéances des crédits dans le temps : ces facteurs favorisent de bonnes conditions financières. Le recours aux sources de financement externes est cependant limité par le degré maximum d'endettement que la réglementation sur les sicaf impose et par les conventions « loan-to-value » que Montea a conclues avec ses banques dans la documentation des crédits. Au 30 juin 2014, l'endettement s'élève à 45,3%, calculé suivant le régime « sicaf immobilière ». Il se situe loin en dessous du taux maximum de 65%.

L'endettement maximum convenu avec les banques est de 60%. Montea dispose d'un plan financier à moyen terme qui est mis à jour chaque année et à l'occasion de chaque opération importante d'achat ou de vente immobilière. Le plan détermine notamment un niveau d'endettement consolidé réglementaire pour Montea.

➤ **Risque de taux d'intérêt**

À l'exception du récent emprunt obligataire, Montea contracte toutes ses dettes financières moyennant un taux d'intérêt flottant.

Pour couvrir les charges financières contre les augmentations des taux, des instruments dérivés ont été acquis. On y trouve en particulier des Interest Rate Swaps.

Au 30/06/2014, les lignes de crédit de EUR 99,0 millions sont entièrement couverts par des instruments de couverture du type IRS.

Sur la base des instruments de couverture actuels et d'un endettement constant, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt n'entraînerait aucune modification du coût du financement. Les lignes de crédit à taux d'intérêt variable sont entièrement couvertes par de instruments IRS au 30 juin 2014.

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

1.8.2 Perspectives

➤ **Conjoncture économique**

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

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

➤ **Perspectives propres à Montea**

• **Taux d'occupation**

Au 30 juin 2014, le taux d'occupation se situe à 93,5% suite à la vacance actuelle sur les sites de Herentals, de Nivelles et de Savigny-le-Temple. Par sa politique commerciale active, Montea s'efforcera pour maintenir son objectif de >95% de taux d'occupation à la fin de l'année.

• **(Re)financement**

Au premier semestre, la diversification de la dette s'est poursuivie par l'émission d'un deuxième emprunt obligataire d'un montant nominal de EUR 30 millions avec un coupon brut de 3,355%. Cet emprunt obligataire aura un effet positif sur le coût financier moyen de Montea. Au deuxième semestre 2014, Montea devra refinancer sa dette bancaire à hauteur de EUR 26,7 millions. En 2015, la dette bancaire à échoir atteindra EUR 50 millions. Dans le cadre de la poursuite de sa croissance, Montea envisage actuellement des lignes de crédit complémentaires.

Le (re)financement poursuit plusieurs objectifs :

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

- Résultat net courant

Sur la base du résultat du premier semestre (EUR 6,91 millions), des prochains revenus nets des sites acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant d'environ EUR 14,9 millions (+10,2%).

1.9 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable (article 88, loi du 3 août 2012)

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

1.10 Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

Dans le cadre de l'article 5.11 relatif aux conditions d'émission d'obligations, émises le 28 juin 2013 et le 20 mai 2014, Montea inclut dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés une déclaration concernant le respect de certaines conventions imposées par l'art. 5.10 relatif aux conditions d'émission d'obligations.

Montea déclare que :

- l'endettement simple se monte à 45,2% et se situe donc en dessous des 65% déterminé à l'art. 5.10 point (d) du memorandum ;
- l'endettement consolidé se monte à 45,3% et se situe donc en dessous des 65% déterminé à l'art. 5.10 point (d) du memorandum ;
- la « Interest Cover » se monte à 2,92 et se trouve donc au-dessus du niveau de 1,5 déterminé à l'art. 5.10 point (d) du memorandum.

2. Déclarations prospectives

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

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

Conformément à l'article 13, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, le gérant statuaire de Montea, Montea Management NV, représenté par représentant permanent Jo De Wolf, déclare que, dans la mesure de sa connaissance :

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

4. Calendrier financier

- 06/11/2014 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2014

MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea SCA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) de droit belge, spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/06/2014, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 619.093 m², répartie sur 37 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).



CONTACT PRESSE


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

POUR PLUS DE DÉTAILS




Visit our
website!

Annexe 1: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2014 ²¹

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR)		30/06/2014 6 mois	31/12/2013 12 mois	30/06/2013 6 mois
I.	Revenus Locatifs	13.083.779	24.038.217	11.551.885
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-529.294	-379.127	-175.213
	RESULTAT LOCATIF NET	12.554.485	23.659.090	11.376.672
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.193.815	3.909.532	1.504.642
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.456.680	-4.802.610	-1.957.371
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	665.256	1.243.680	799.874
	RESULTAT IMMOBILIER	12.956.876	24.009.693	11.723.817
IX.	Frais techniques	-25.069	-13.959	-5.795
X.	Frais commerciaux	-94.510	-110.805	-54.932
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-192.404	-255.092	-91.971
XII.	Frais de gestion immobilière	-344.081	-244.341	-303.258
XIII.	Autres charges immobilières	-2.213	-83.496	-15.150
	CHARGES IMMOBILIERES	-658.278	-707.693	-471.105
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.298.599	23.302.000	11.252.712
XIV.	Frais généraux de la société	-1.723.115	-3.573.323	-1.727.339
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	11.214	163.449	-15.561
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.586.699	19.892.127	9.509.812
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.107.377	530.442
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.325.908	-4.129.824	-1.625.543
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	11.912.606	16.869.679	8.414.712
XX.	Revenus financiers	225.628	49.219	4.000.220
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-3.829.093	-6.219.197	-6.762.649
XXII.	Autres charges financières	-18.381	-35.635	-14.069
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.482.330	5.497.144	4.614.031
	RESULTAT FINANCIER	-9.104.176	-708.469	1.837.533
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	2.808.431	16.161.210	10.252.245
XXV.	Impôts des sociétés	-53.304	-192.690	-21.703
XXVI.	Exit tax	0	0	0
	IMPOT	-53.304	-192.690	-21.703
	RESULTAT NET	2.755.127	15.968.520	10.230.542
	RESULTAT NET COURANT	6.911.549	13.493.823	6.711.610
	Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	6.808.962	6.587.896	6.587.896
	RESULTAT NET PAR ACTION	0,40	2,42	1,55
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION	1,02	2,05	1,02

²¹ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 2: État consolidé du bilan au 30/06/2014 ²²

		BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/06/2014 Conso	31/12/2013 Conso	30/06/2013 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS		353.602.651	320.347.115	303.980.443
	A. Goodwill		0	0	0
	B. Immobilisations incorporelles		98.152	113.940	124.218
	C. Immeubles de placement		345.880.109	312.545.255	296.045.343
	D. Autres immobilisations corporelles		7.587.622	7.651.152	7.774.381
	E. Actifs financiers non courants		0	0	0
	F. Créances de location-financement		0	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants		36.768	36.768	36.502
	H. Actifs d'impôts différés		0	0	0
	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mise en équivalence		0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS		25.943.654	19.450.170	14.234.004
	A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0	2.225.000
	B. Actifs financiers courants		0	0	0
	C. Créances de location-financement		0	0	0
	D. Créances commerciales		8.268.064	6.978.470	7.189.720
	E. Créances fiscales et autres actifs courants		2.696.072	638.193	794.263
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.949.946	4.092.496	1.250.723
	G. Comptes de régularisation		11.029.572	7.741.011	2.774.298
	TOTAL DE L'ACTIF		379.546.305	339.797.286	318.214.448
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		180.108.498	138.966.518	126.879.047
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		180.010.491	138.868.511	126.780.438
	A. Capital		176.120.821	137.536.658	131.086.085
	B. Primes d'émission		14.649.916	1.771.262	1.771.262
	C. Réserves		-13.515.373	-16.409.831	-16.308.751
	D. Résultat net de l'exercice		2.755.127	15.970.422	10.231.842
II.	Intérêts minoritaires		98.007	98.007	98.609
	PASSIF		199.437.806	200.830.768	191.335.401
I.	Passifs non courants		153.869.262	158.798.489	167.349.618
	A. Provisions		0	0	130.591
	B. Dettes financières non courantes		134.556.770	144.516.779	152.055.913
	C. Autres passifs financiers non courants		19.312.492	13.830.162	14.713.275
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0	0
	E. Autres passifs non courants		0	451.548	449.839
	F. Passifs d'impôts différés		0	0	0
II.	Passifs courants		45.568.544	42.032.279	23.985.783
	A. Provisions		0	0	0
	B. Dettes financières courantes		30.267.491	28.528.864	11.998.718
	C. Autres passifs financiers courants		0	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		7.033.542	3.364.871	4.407.205
	E. Autres passifs courants		95.271	2.610.083	447.870
	F. Comptes de régularisation		8.172.241	7.528.461	7.131.990
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		379.546.305	339.797.286	318.214.448


²² Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 3: État consolidé des mouvements de fonds propres²³

VARIATION FONDS PROPRES ('000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 30/06/2013	131.086	1.771	-4.295	10.232	-12.014	99	126.879
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	6.451	0	0	0	0	0	6.451
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-215	0	215	0	-101
Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-101	0	0	0	0
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-1	-1
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	137.537	1.771	-4.611	10.232	-11.799	98	133.228
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	0	0	0	5.739	0	0	5.739
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2013	137.537	1.771	-4.611	15.971	-11.799	98	138.967
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	38.584	12.879	0	0	0	0	51.463
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	3.074	0	-3.074	0	0
Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-98	0	0	0	-98
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
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
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	176.121	14.650	-1.635	15.971	-14.873	98	190.332
Dividendes	0	0	-12.978	0	0	0	-12.978
Résultat reporté	0	0	15.971	-15.971	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	2.755	0	0	2.755
AU 30/06/2014	176.121	14.650	1.358	2.755	-14.873	98	180.109


²³ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 4: État du résultat global consolidé²⁴

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME (EUR)	30/06/2014 6 mois	31/12/2013 12 mois	30/06/2013 6 mois
Résultat net	2.755.127	15.968.520	10.230.542
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-3.074.000	-1.095.000	-1.310.000
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-97.806	-191.413	-90.345
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Résultat global	-416.679	14.682.106	8.830.197
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère	-416.679	14.684.008	8.831.497
Intérêts minoritaires	0	-1.901	-1.300


²⁴ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 5: État des flux de trésorerie consolidés²⁵

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES ('000 EUR)	30/06/2014 6 mois	31/12/2013 12 mois	30/06/2013 6 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	4.092	7.007	7.007
Résultat net	2.755	15.969	10.231
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	4.214	-2.255	-3.317
Amortissements et réductions de valeur	58	220	202
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	58	154	82
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	0	143	132
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	-77	-12
Autre éléments non monétaires	4.156	-2.475	-3.519
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1.326	4.130	1.626
Impact IAS 39 (+/-)	5.482	-5.497	-4.614
Autres éléments			
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	-1.107	-530
Autres	0	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	6.969	13.713	6.914
Variation du besoin en fonds de roulement	-4.838	-3.846	-773
Mouvements d'éléments de l'actif	-6.636	-7.363	-2.773
Créances commerciales	0	23	69
Autres actifs non courants à long terme	-1.290	-1.324	-1.589
Autres actifs courants	-2.058	206	50
Charges à reporter et produits acquis	-3.289	-6.269	-1.302
Mouvements d'éléments du passif	1.798	3.517	2.000
Dettes commerciales	2.119	-112	393
Taxes, charges sociales et dettes salariales	1.549	293	830
Autres passifs courants	-2.515	2.171	8
Charges à imputer et produits à reporter	644	1.165	768
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	6.223	16.874	13.148
Activités d'investissement	-32.083	-31.420	-15.356
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	-18	-8
Immeubles de placement et projets de développement	-32.026	-36.267	-17.718
Autres immobilisations corporelles	0	-26	2.390
Panneaux photovoltaïques	0	-4	0
Vente d'immeubles de placement	-57	4.895	-20
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-32.083	-31.420	-15.356
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-25.861	-14.546	-2.208
Variation des passifs financiers et dettes financières	-8.674	19.284	10.291
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières	-8.222	19.282	10.291
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers	-452	2	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0	0
Variation des autres passifs	0	-208	-77
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs	0	-208	-77
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes	0	0	0
Variation des capitaux propres	38.485	-438	-6.754
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	38.584	9.197	2.746
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	12.879	1.239	1.239
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation	0	0	0
Dividendes distribués	-12.978	-10.874	-10.874
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	0	0	135
Augmentation (+) /Diminution (-) des variations dans la juste valeur des actif et passifs financiers	0	0	0
Vente actions propres	0	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	29.811	18.638	3.460
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	3.950	4.092	1.251

²⁵ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 6: Hiérarchie de la juste valeur²⁶

 HIERARCHIE DE LA JUSTE VALEUR (EUR)		30/06/2014 Valeur exercice	30/06/2014 Level 1 (1)	30/06/2014 Level 2 (2)	30/06/2014 Level 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	353.602.651	0	36.768	345.880.109
	C. Immeubles de placement	345.880.109	0	0	345.880.109
	E. Actifs financiers non courants	0	0	0	0
	F. Créances de location-financement	0	0	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	36.768	0	36.768	0
	H. Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	25.943.654	14.979.518	10.964.137	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	8.268.064	0	8.268.064	0
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	2.696.072	0	2.696.072	0
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.949.946	3.949.946	0	0
	G. Comptes de régularisation	11.029.572	11.029.572	0	0
	TOTAL DE L'ACTIF	379.546.305	14.979.518	11.000.905	345.880.109
	PASSIF	199.437.806	8.172.241	171.953.074	19.312.492
I.	Passifs non courants	153.869.262	0	134.556.770	19.312.492
	A. Provisions	0	0	0	0
	B. Dettes financières non courantes	134.556.770	0	134.556.770	0
	C. Autres passifs financiers non courants	19.312.492	0	0	19.312.492
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
	E. Autres passifs non courants	0	0	0	0
	F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II.	Passifs courants	45.568.544	8.172.241	37.396.303	0
	A. Provisions	0	0	0	0
	B. Dettes financières courantes	30.267.491	0	30.267.491	0
	C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.033.542	0	7.033.542	0
	E. Autres passifs courants	95.271	0	95.271	0
	F. Comptes de régularisation	8.172.241	8.172.241	0	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	199.437.806	8.172.241	171.953.074	19.312.492


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

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

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


²⁶ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 7: Information sectorielle: État consolidé du bilan au 30/06/2014 par secteur géographique²⁷

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR)		30/06/2014 6 mois	30/06/2014 6 mois (BE)	30/06/2014 6 mois (FR)	30/06/2014 6 mois (NL)	30/06/2014 6 mois (Elim)
I.	Revenus Locatifs	13.083.779	6.975.644	5.161.556	946.579	0
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-529.294	-529.294	0	0	0
	RESULTAT LOCATIF NET	12.554.485	6.446.350	5.161.556	946.579	0
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.193.815	450.077	743.738	0	0
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	-1.456.680	-597.360	-824.697	-34.623	0
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	665.256	611.983	52.478	796	0
	RESULTAT IMMOBILIER	12.956.876	6.911.050	5.133.074	912.752	0
IX.	Frais techniques	-25.069	-25.069	0	0	0
X.	Frais commerciaux	-94.510	-94.510	0	0	0
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-192.404	-192.404	0	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-344.081	-221.974	-122.107	0	0
XIII.	Autres charges immobilières	-2.213	-2.213	0	0	0
	CHARGES IMMOBILIERES	-658.278	-536.170	-122.107	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.298.599	6.374.880	5.010.967	912.752	0
XIV.	Frais généraux de la société	-1.723.115	-1.339.631	-353.011	-30.473	0
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	11.214	-1.820	13.034	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.586.699	5.033.430	4.670.990	882.279	0
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.325.908	-659.028	733.766	1.251.171	0
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	11.912.606	4.374.401	5.404.756	2.133.449	0
XX.	Revenus financiers	225.628	353.683	0	438	-128.493
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-3.829.093	-3.646.174	-116.019	-195.393	128.493
XXII.	Autres charges financières	-18.381	-14.327	-2.513	-1.541	0
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.482.330	-5.482.330	0	0	0
	RESULTAT FINANCIER	-9.104.176	-8.789.148	-118.532	-196.495	0
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	2.808.431	-4.414.747	5.286.223	1.936.954	0
XXV.	Impôts des sociétés	-53.304	-451	-52.853	0	0
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0
	IMPOT	-53.304	-451	-52.853	0	0
	RESULTAT NET	2.755.127	-4.415.198	5.233.371	1.936.954	0
	RESULTAT NET COURANT	6.911.549	1.726.160	4.499.605	685.784	0
	Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	6.808.962	6.808.962	6.808.962	6.808.962	6.808.962
	RESULTAT NET PAR ACTION	0,40	-0,65	0,77	0,28	0,00
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION	1,02	0,25	0,66	0,10	0,00

²⁷ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 8: Information sectorielle: État consolidé du bilan au 30/06/2014 par secteur géographique²⁸


 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)		30/06/2014 Conso	30/06/2014 BE	30/06/2014 FR	30/06/2014 NL	30/06/2014 Elim.
I.	ACTIFS NON COURANTS	353.602.651	212.180.629	140.299.252	43.090.000	-41.967.230
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	98.152	98.152	0	0	0
C.	Immeubles de placement	345.880.109	197.450.109	119.430.000	29.000.000	0
D.	Autres immobilisations corporelles	7.587.622	7.586.844	778	0	0
E.	Actifs financiers non courants	0	7.045.000	20.832.230	14.090.000	-41.967.230
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	36.768	524	36.244	0	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mise en équivalence	0	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	25.943.654	148.959.280	9.324.351	13.451.016	-145.790.993
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	8.268.064	3.358.782	4.430.402	478.880	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	2.696.072	114.969.690	3.247.948	11.465.974	-126.987.540
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.949.946	2.386.670	814.564	748.712	0
G.	Comptes de régularisation	11.029.572	28.244.138	831.436	757.450	-18.803.453
	TOTAL DE L'ACTIF	379.546.305	361.139.909	149.623.602	56.541.016	-187.758.223
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	180.108.498	165.951.197	32.046.837	30.598.117	-48.487.652
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	180.010.491	165.951.197	32.046.837	30.598.117	-48.585.659
A.	Capital	176.120.821	176.120.821	5.009.632	135.000	-5.144.632
B.	Primes d'émission	14.649.916	14.649.916	0	0	0
C.	Réserves	-13.515.373	-20.404.342	21.803.833	28.526.163	-43.441.027
D.	Résultat net de l'exercice	2.755.127	-4.415.198	5.233.371	1.936.954	0
II.	Intérêts minoritaires	98.007	0	0	0	98.007
	PASSIF	199.437.806	195.188.712	117.576.766	25.942.899	-139.270.571
I.	Passifs non courants	153.869.262	152.200.957	1.668.305	0	0
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	134.556.770	132.888.465	1.668.305	0	0
C.	Autres passifs financiers non courants	19.312.492	19.312.492	0	0	0
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	45.568.544	42.987.755	115.908.461	25.942.899	-139.270.571
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	30.267.491	28.895.927	1.371.564	0	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.033.542	4.055.816	2.792.070	193.591	-7.934
E.	Autres passifs courants	95.271	5.133.747	108.477.887	25.079.178	-138.595.542
F.	Comptes de régularisation	8.172.241	4.902.266	3.266.940	670.129	-667.095
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	379.546.305	361.139.909	149.623.602	56.541.016	-187.758.223

²⁸ Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une contrôle limitée par le commissaire.

Annexe 9: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2014

Détermination de la valeur	La détermination de la valeur des différents éléments d'investissement de portefeuille repose sur la méthode suivante : la capitalisation de la valeur locative et l'approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.
Évolution de la valeur	<p>La juste valeur (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2013, passe de EUR 311.936.000 à EUR 339.318.000 au 30/06/2013. Cette juste valeur de EUR 339.318.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 354.172.073 en nom propre.</p> <p>Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d'investissement) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,67%.</p>
Patrimoine	<p>Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 566.125 m² de locaux de stockage et de ± 52.968 m² de bureaux, soit une superficie totale de ± 619.093 m². Il est réparti sur 37 sites, dont 15 en France et 2 aux Pays-Bas. Trois biens en Belgique (Grimbergen, Gent Evenstuk et Gent Hulsdonk) se trouvent sur un terrain en concession. A trois autres sites, une frais de construction est payé (Brucargo 765, 830 en 831). L'augmentation de la valeur marchande du portefeuille par rapport au 31/12/2013 résulte surtout de l'acquisition du site aux Pays-Bas (Waddinxveen) et 1 site en Belgique (Puurs Schoonmansveld 28).</p> <p>Si l'on excepte les 15 sites français, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Quatre bâtiments (Brucargo 765, 830 et 831 et Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et trois autres (Milmort, Nivelles et Heppignies) en Wallonie. Sur les 15 biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et huit autres en province (Lyon et Saint-Priest, Cambrai et Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans/Saint-Cyr-en-Val et Marseille). Les 2 sites aux Pays-Bas sont en région d'Almere et Waddinxveen.</p>
Produits locatifs	<p>Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d'un loyer qui n'est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.</p> <p>Le revenu locatif annuel se situait à EUR 27.169.849 au 30/06/2014.</p> <p>Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).</p> <p>Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de ± 93,5%.</p>

Annexe 10: État du portefeuille immobilier au 30/06/2014

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés (*)	Taux d'occupation (% du m² total)
Belgique							
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	659.399	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.039.059	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.371	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	0	533.961	
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	1980 - 1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	1.078.246	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	393	836	1.229	237.227	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	358.652	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.380	16.650	18.030	0	971.220	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	0	583.790	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	0	583.170	0,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	768.948	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	990.797	881.841	98,0%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	809.773	855.750	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	341.128	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	353.125	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (GARE)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	135.454	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE SALVESEN (ENTREPOT REFRROIDI)	1966 - 1979	0	3.850	3.850	535.311	296.500	
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.086.217	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.128	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.089.951	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	600.000	684.275	100,0%
GENT, EVENTSTUK	2013	755	23.769	24.524	992.337	1.039.042	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	5.120	6.318	288.164	359.378	
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	636.850	615.894	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 28	2000	1.653	12.850	14.503	640.900	672.163	
Total Belgique		35.386	319.744	355.130	14.549.588	16.094.217	90,1%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	634.188	54,3%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.559	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	552.281	484.900	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	301.621	314.690	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	232.674	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	370.432	339.490	100,0%
LE MESNILAMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	648	2.846	3.494	209.697	229.080	100,0%
LE MESNILAMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	528.212	448.200	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	382	1.665	2.047	234.645	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	667.648	627.210	100,0%
LE MESNILAMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	489.323	393.755	100,0%
SAINTEPRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	707.163	629.820	100,0%
SAINTEPRIEST, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.239.780	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	826.460	865.599	100,0%
SAINTEPRIEST-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	633.245	560.855	100,0%
SAINTEPRIEST-BLANGY, ACTIPARK	2002	1.300	18.447	19.747	789.208	807.710	100,0%
Total France		15.291	203.375	218.666	10.487.098	10.093.137	96,6%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.178.163	1.291.860	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG		2.069	17.380	19.449	955.000	996.778	100,0%
Total Pays-Bas		2.579	42.718	45.297	2.133.163	2.288.638	100,0%
Total		53.256	565.837	619.093	27.169.849	28.475.991	93,5%

Annexe 11 : Rapport du commissaire



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea Comm VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour la période de six mois clos le 30 juin 2014

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Montea Comm VA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2014, ainsi que du compte de résultats intermédiaire consolidé, du résultat global résumé et consolidé, de l'état des variations des capitaux propres résumé, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de six mois clos à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 379.546 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 2.755 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 2014, 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 19 août 2014

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par



Christel Weymeersch
Associée