

# SPACE FOR GROWTH



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

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

- ➔ **RÉSULTAT NET COURANT DE € 13,7 MILLIONS (€ 1,38 PAR ACTION) CONTRE € 9,4 MILLIONS (€ 1,02 PAR ACTION) EN Q2 2015**
  - € 11,9 MILLIONS SUR BASE RECURRENTE (AUGMENTATION DE 27% PAR RAPPORT A Q2 2015)
  - € 1,80 MILLION D'INDEMNITE DE RUPTURE NON RECURRENTE, DEJA PERÇUE EN Q1 2016
- ➔ **AUGMENTATION DE 12% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À € 579 MILLIONS, PAR RAPPORT AUX € 517 MILLIONS DE FIN 2015**
- ➔ **AUGMENTATION DU RÉSULTAT LOCATIF NET DE 29% À € 20,9 MILLIONS CONTRE € 16,2 MILLIONS EN Q2 2015**
- ➔ **LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 89,4% CONTRE 82,3% POUR LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE**
- ➔ **TAUX D'OCCUPATION DE 97,0% CONTRE 96,8% EN Q1 2016**
- ➔ **ENDETTEMENT DE 56,22% CONTRE 54,8 % EN Q1 2016**
- ➔ **DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LEUR PREMIÈRE DATE DE RUPTURE 7 ANS**
- ➔ **PERSPECTIVES POUR 2016**
  - LE PATRIMOINE IMMOBILIER ATTEINT € 600 MILLIONS
  - LE TAUX D'OCCUPATION RESTE À 95% AU MOINS - LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DÉPASSE 7 ANS
  - MARGE D'EXPLOITATION 88% SUR BASE ANNUELLE
  - LE RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION PROGRESSE DE 5 % (DE € 2,29 PAR ACTION EN 2015 À € 2,40 PAR ACTION EN 2016)

## Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à € 13,71 millions (€ 1,38 par action), une progression de 45% par rapport au résultat net courant de Q2 2015. Cette forte croissance s'explique par :
  - l'augmentation du résultat récurrent de € 2,5 millions (26,6% de mieux qu'en Q2 2015)
  - une recette non récurrente de € 1,80 million suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics en Q1 2016.
- La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 12 %, passant de € 516,7 millions fin 2015 à € 578,7 millions<sup>1</sup> au 30 juin 2016, dont € 283,9 millions en Belgique, € 135,6 millions en France et € 159,2 millions aux Pays-Bas.

En Belgique, l'augmentation de la juste valeur 14,42% ou € 36 millions) résulte principalement de la réception de trois projets build-to-suit au premier trimestre 2016 (CdS à Forest, Movianto à Erembodegem et DSV Solutions à Gand), de l'acquisition du site de Willebroek – Park De Hulst (loué à Federal Mogul), et de l'acquisition d'un terrain de 46.000m<sup>2</sup> pour le développement d'un projet build-to-suit à Bornem.

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

Le taux d'occupation<sup>2</sup> reste stable au niveau élevé de 97%, à comparer aux 96,8% de fin mars 2016, y compris l'indemnité de rupture perçue en 2016 en raison de la résiliation du bail Neovia Logistics. Si ce bail n'est pas pris en compte, le taux d'occupation atteint 94,4%, et l'ambition reste de dépasser 95% à la fin de l'année.

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

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

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

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

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

## Table de matières

### 1. Rapport de gestion

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

### 2. Déclarations prospectives

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

### 4. Calendrier financier

## Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2016
2. État consolidé du bilan au 30/06/2016
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Hiérarchie de la juste valeur
7. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2016 par secteur géographique
8. État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique
9. Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2016
10. État du portefeuille immobilier au 30/06/2016
11. Rapport du commissaire

## 1. Rapport de gestion

### 1.1 Chiffres clés

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

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre. La juste valeur des développements est comptabilisée en Belgique. Ici, cependant, elle est attribuée aux Pays-Bas, car il s'agit d'un projet néerlandais, Bakkersland.

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

(3) Taux d'occupation sur la base des m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m<sup>2</sup> non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.

(4) Résultat d'exploitation avant résultat sur le patrimoine immobilier.

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

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

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

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

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

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

(11) Calculé sur la base du nombre total d'actions au 30/06/2016. La formule est la suivante :  
Fonds propres attribuables aux actionnaires/nombre total d'actions à la fin de l'exercice.

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

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

**1.2.1    Le résultat net courant<sup>3</sup> atteint € 13,71 millions (€ 1,38 par action), une croissance de 45,2% par rapport à la même période de l'année dernière**

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

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

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

<sup>3</sup> 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).

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

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

### 1.2.2 Activités d'investissement au premier semestre 2016

#### ➤ 18/02/2016 - Acquisition d'un bâtiment logistique de 17.135 m<sup>2</sup> à Eindhoven (NL)



Montea a finalisé l'acquisition d'un centre de distribution sur un terrain de 36.200 m<sup>2</sup> à Eindhoven - Acht. Le bâtiment comprend 16.700 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 435 m<sup>2</sup> de bureaux. En raison de sa bonne situation et d'une division flexible en 4 unités, le complexe se prête très bien à la distribution en maillage fin et aux activités d'e-commerce.

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

#### ➤ 18/02/2016 - Acquisition d'un terrain de 46.000 m<sup>2</sup> pour le développement d'un projet built-to-suit à Bornem (BE)

Montea a acheté à Beherman Invest SA (une entité de Beherman Group) un terrain de 4,6 ha situé à Bornem. Le site jouit d'une situation stratégique dans le « triangle d'or » Bruxelles/Anvers/Gand, à proximité directe des autoroutes A12/E17. Le bâtiment existant sera démolie et le site entièrement redéveloppé. Montea a déjà commencé la commercialisation du terrain en vue du développement sur mesure d'un bâtiment logistique de +/- 26.000 m<sup>2</sup>. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 4,6 millions.



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

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

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



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

<sup>6</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2015 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

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

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, Montea a lancé en avril 2015 la construction d'un deuxième projet built-to-suit durable pour CdS à Forest. Le centre de distribution de 10.500 m<sup>2</sup> sera loué pour un terme fixe de 15 ans. Le loyer initial est voisin de € 0,5 million par an. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 6,8 millions.



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

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

Le complexe logistique a été développé par MG Real Estate sur un terrain d'environ 48.000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment comporte 27.100 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 800 m<sup>2</sup> de bureaux et une mezzanine d'environ 1.100 m<sup>2</sup>. Dans une deuxième phase, le bâtiment pourra recevoir une extension de 6.800 m<sup>2</sup>. Il appartient aux sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA.



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

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

<sup>7</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>8</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

- Livraison d'une extension de 21.000 m<sup>2</sup> pour DSV Solutions à Gand (BE) – La superficie totale du bâtiment est désormais de 45.500 m<sup>2</sup><sup>9</sup>

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

L'actuel centre de distribution de 24.500 m<sup>2</sup> a été élargie avec une superficie supplémentaire de 21.000 m<sup>2</sup>, représentant une valeur d'investissement d'environ € 21 millions.



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

#### 1.2.3 Activités de développement au premier semestre 2016

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

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

*Peter Demuynck, CCO Montea* : Nous sommes toujours à la recherche de solutions innovantes pour le secteur logistique. À partir de la deuxième moitié de 2017, nous allons développer sur ce site unique, au bord de la ville et de l'eau, un parc logistique neutre en CO<sub>2</sub>, avec un accent particulier sur les tendances logistiques innovantes et sur la distribution urbaine. Une fois mené à bien, le projet total représentera une valeur d'investissement estimée à € 26 millions.



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



<sup>9</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

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

Montea et Carglass Distribution ont signés un contrat de partenariat pour le développement et la location d'un nouveau projet durable sur mesure de 50.000 m<sup>2</sup> à Bilzen.

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



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

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

Ces activités logistiques et de distribution sont cruciales pour la stratégie de l'entreprise. Une livraison de pare-brises efficace, rapide et performante forme la base pour un service à la clientèle unique que Carglass représente. Montea va développer et financer le projet d'une surface de 50.000 m<sup>2</sup> Grâce également à la bonne collaboration avec le Service des voies hydrauliques nous avons pu finaliser le projet aujourd'hui. Le développement totale représentera à la réception une valeur d'investissement d'environ € 25 millions.

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

Montea et Built to Build ont signé d'un contrat de location avec NSK European Distribution Centre. Les partenaires développeront un centre de distribution sur mesure d'une superficie de 17.300 m<sup>2</sup> de stockage, 1.900 m<sup>2</sup> de bureaux et une mezzanine de 1.900 m<sup>2</sup> sur la zone logistique de Vossenberg West, à Tilburg.

<sup>10</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com)

<sup>11</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 14/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).



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

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

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

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

➤ **28 juin 2016 - Développement sur mesure d'un complexe logistique d'environ 12.400 m<sup>2</sup> pour Edialux (Groupe Pelsis) à Bornem (BE)<sup>12</sup>**

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

A partir de la Belgique, Pelsis opère sous la marque Edialux, également chef de file dans son secteur au niveau retail belge. Soucieux d'offrir un meilleur service logistique au client en Belgique et à l'étranger, Pelsis recherchait un centre de distribution à la pointe. Montea réalisera pour lui un projet build-to-suit en échange d'un bail de 15 ans. Le complexe couvrira 11.400 m<sup>2</sup> d'espace d'exploitation et 960 m<sup>2</sup> de bureaux ; il occupera environ 70 personnes.

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

<sup>12</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).



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

- **28 juin 2016 - Développement d'un nouveau bâtiment aéroportuaire à la pointe d'environ 5.000 m<sup>2</sup> pour SACO Groupair à Brucargo (BE)**<sup>13</sup>

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

Le complexe comprendra quelque 4.200 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 800 m<sup>2</sup> de bureaux. Environ 35 personnes travailleront sur le site, qui doit permettre au groupe d'accélérer sa croissance.

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



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

<sup>13</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

#### 1.2.4 Activités locatives au premier semestre 2016

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

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

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



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

Le reste de la surface disponible (1.206 m<sup>2</sup>) est loué à Beherman Motors SA (une entité de Beherman Group) pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans. Beherman Group ([www.behermangroup.com](http://www.behermangroup.com)) est l'importateur officiel de Mitsubishi en Belgique et au Luxembourg. Le site servira d'atelier et d'entrepôt.

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

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

Montea et Roltex Belgium ont signé un contrat de location de longue durée pour un terme fixe de 9 ans sur le site d'Erembodegem. Le bail couvre 1.454 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 403 m<sup>2</sup> de bureaux et 201 m<sup>2</sup> de mezzanine.

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



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

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



Montea a loué le site de Herentals, Toekomstlaan 33, à Kemin Europe SA. Les parties jouissent d'une option mutuelle d'achat et de vente au deuxième semestre de 2016. Le site comprend un terrain d'environ 20.253 m<sup>2</sup>, 11.068 m<sup>2</sup> de stockage, 1.782 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.800 m<sup>2</sup> de mezzanine.

#### 1.2.5 Poursuite du renforcement de la structure de financement

- **23/03/2016 – Émission de 447.231 nouvelles actions en échange d'un apport en nature<sup>14</sup>**

Montea a annoncé dans son communiqué de presse du 17 septembre 2015 un accord de partenariat avec MG Real Estate (De Paepe Group) en vue du développement d'un complexe logistique pour Federal Mogul, au MG Park De Hulst de Willebroek. Le site comporte un terrain d'environ 48.000 m<sup>2</sup> et se compose de 27.100 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 800 m<sup>2</sup> de bureaux et d'une mezzanine de 1.100 m<sup>2</sup><sup>15</sup>. Il appartient aux sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA.

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

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

Les nouvelles actions Montea ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé<sup>16</sup>, sur décision du gérant statutaire de Montea, le 23 mars 2016. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de € 16.212.123,75. De cette somme, € 9.114.605 ont été affectés à la rubrique capital et € 7.097.518,75 à la rubrique primes d'émission.



<sup>14</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 23/03/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>15</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

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

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

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

➤ **10/06/2016 – Réalisation du dividende optionnel<sup>17</sup>**

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

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

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

#### **1.2.6 Autres événements du premier semestre 2016**

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



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

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

---

<sup>17</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

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

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

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

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

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

➤ **Augmentation de la juste valeur des investissements immobiliers à € 549,5 millions, une progression de € 8,9 millions (1,64% par rapport au 31/03/2016), due à :**

- Belgique : Augmentation de € 8,8 millions représentant principalement :
  - la réception du projet d'extension de Gand le 28 juin 2016, projet loué à DSV (phase 2) ;
- France : Augmentation de € 0,6 million représentant principalement :
  - la location du site partiellement inoccupé de Le Mesnil Amelot à SAS Autoclick depuis juin 2016, avec un impact positif sur la valorisation ;
- Pays-Bas : Baisse de € 0,5 million représentant principalement :
  - une correction de la valorisation du site d'Oss, loué à Vos Logistics.

✓ La juste valeur du portefeuille, à périmètre constant (compte non tenu des nouveaux investissements et des désinvestissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté de 0,19% au premier semestre 2016 (€ 1,04 million). Cette évolution s'explique largement par la baisse du rendement de l'investissement sur les nouvelles locations.

- ✓ La **superficie totale** des immeubles de placement est de 852.238 m<sup>2</sup>, répartie sur 24 sites en Belgique, 16 sites en France et 9 sites aux Pays-Bas. L'augmentation de 3% (par rapport aux 827.168 m<sup>2</sup> du 31 mars 2016) s'explique essentiellement par la réception du projet d'extension de Gand pour DSV phase II.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 230.344 m<sup>2</sup> sur les sites existants.
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,95% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,7% au 31/03/2016.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de location) atteignent € 40,9 millions, une hausse de 1% par rapport au 31/03/2016, surtout imputable à la location supplémentaire à DSV (Gand, phase II).
- ✓ Le **taux d'occupation**<sup>18</sup> se situe à 97%, y compris l'indemnité de rupture perçue en 2016 en raison de la résiliation du bail Neovia Logistics. Si ce bail n'est pas pris en compte, le taux d'occupation atteint 94,4%, et l'ambition reste de dépasser 95% à la fin de l'année. Les inoccupations concernent essentiellement les sites de Milmort (14.088 m<sup>2</sup>) et Savigny-le-Temple (7.446 m<sup>2</sup>).

➤ **Développements en cours à hauteur de € 19 millions**

- ✓ Montea a des développements en cours pour une valeur de € 19 millions : développement pour Bakkersland à Aalsmeer (Pays-Bas), où sera construite la plus grande boulangerie d'Europe.

➤ **Juste valeur des panneaux solaires: € 10,2 millions**

- ✓ Montea gère 8 projets photovoltaïques : 1 à Bruxelles (Forest), 2 en Wallonie (Heppignies et Milmort) et 5 en Flandre (Bornem, Herentals, Grimbergen, Gand et Puurs).



<sup>18</sup> Le taux d'occupation représente le nombre de m<sup>2</sup> occupés par rapport à la superficie totale en m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des projets en (re)développement.

**1.4 Résumé des états financiers consolidés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2016<sup>19</sup>**

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

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

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

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

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

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

Cette hausse est due à :

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

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

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

Le résultat financier net, négatif, se monte à € 4,8 millions, une hausse de 29,5% par rapport à la même période de l'an dernier, largement due à la hausse de la charge moyenne de la dette<sup>21</sup>. Cette hausse représente € 62,7 millions, notamment dans le cadre des investissements de Forest (loué à CdS) et Erembodegem (loué à Movianto). Les achats de Eindhoven (loué à Jan De Rijk) et Bornem sont également financés par des fonds extérieurs.

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

<sup>20</sup> Le résultat opérationnel avant résultat sur le patrimoine immobilier par rapport au résultat locatif net.

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

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

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

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

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

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

➤ **Résultat net courant de 13,7 millions (€ 1,38 par action)**

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

#### 1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30/06/2016

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

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

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

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

La dette totale se décompose ainsi :

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

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

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

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

Si l'endettement consolidé de la SIR et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR dresse un plan financier avec schéma d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé ne dépasse 65%.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont transmis pour information à la FSMA.

Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, (a) comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et (b) comment il sera réalisé à l'avenir par la SIR.

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

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

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

L'endettement a augmenté à 55,29% en septembre 2012. Le 20 décembre 2012, une nouvelle augmentation de capital a été menée à bien à hauteur de € 21,1 millions pour financer le projet DHL Global Forwarding à Brucargo. L'opération a eu pour effet de ramener la dette à 50,80% pour le premier trimestre 2013.

La distribution du dividende, l'achat des parts de la société Evenstuk SA (pour le bien loué à DSV Solutions) et l'achat des parts d'Acer Parc SA (pour le projet sur mesure loué à St. Jude Medical) ont fait remonter l'endettement à 52,82% au 31/12/2013.

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

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

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

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

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

- **Potentiel d'investissement futur**

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 152 millions<sup>23</sup> environ, sans dépasser le taux maximum de 65%.

Montea a conclu avec des institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Sur la base du même calcul, cela donne un potentiel d'investissement de plus de € 57 millions.

Les variations de la juste valeur du portefeuille immobilier peuvent aussi affecter considérablement l'endettement. Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de plus de € 82 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de près de 15 % de la valeur du portefeuille existant.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Montea estime donc que l'endettement actuel de 56,22% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

- **Conclusion**

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

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

Un endettement de 55% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Montea : des biens logistiques et semi-industriels d'un rendement moyen voisin de 7%.

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

➤ **L'actif net au 30/06/2016 s'élève à € 22,67 par action. Compte non tenu de la variation nette négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente € 25,71 par action.**

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

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

#### 1.4.5 Règles d'évaluation

- Au premier semestre 2016, les règles d'évaluation de la SIR n'ont pas changé.
- Au 30/06/2016, les panneaux solaires étaient évalués suivant un modèle conforme à IAS 16 – Immobilisations matérielles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée avec fiabilité doit voir sa valeur comptable réévaluée à sa juste valeur au moment de la réévaluation, minorée des éventuels amortissements cumulés ensuite et des pertes exceptionnelles pour réduction de valeur cumulées ensuite. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'escompte des produits futurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.6 Événements survenus après le 30/06/2016

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

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



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

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

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

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



Au 30 juin, Kemin Europe SA a exercé son option d'achat pour un montant de € 6,1 millions. La vente proprement dite a eu lieu le 18 juillet 2016.  
Le site comprend un terrain d'environ 20 253 m<sup>2</sup>, 11 068 m<sup>2</sup> de stockage, 1.782 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.800 m<sup>2</sup> de mezzanine.

## 1.7 Transactions entre parties liées

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

<sup>24</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/07/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 1.8 Risques principaux et incertitudes

### 1.8.1. Risques principaux et incertitudes<sup>25</sup>

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

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

#### ➤ Risques locatifs

##### a) Description des risques

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

##### b) Maîtrise des risques

Montea gère et accompagne activement ses clients existants et futurs afin de minimiser les inoccupations et la rotation de la clientèle dans son parc immobilier.

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

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

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

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

<sup>26</sup> ICC – indice de coût de construction.

➤ **La gestion du portefeuille immobilier**

a) Description des risques

L'équipe Montea, éventuellement assistée de conseillers extérieurs, assure la gestion quotidienne des bâtiments et la gestion technique du parc immobilier<sup>27</sup>. Elle propose des solutions efficaces et flexibles pour améliorer la qualité et la durabilité du patrimoine. Parallèlement, l'équipe met tout en œuvre pour minimiser proactivement les inoccupations.

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

b) Maîtrise des risques

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

➤ **Risque de liquidité et de financement**

a) Description des risques

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

Au 30 juin 2016, Montea dispose d'un total de € 228,34 millions en lignes de crédit, dont € 219,5 millions déjà consommés à la fin du deuxième trimestre 2016. Les lignes de crédit à refinancer en 2016 ont toutes été prolongées en juillet 2016.

b) Maîtrise des risques

Le risque de liquidité et de financement est endigué par :

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

---

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

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

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

a) Description des risques

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

Si l'on excepte le contrat de leasing<sup>28</sup> et 3 des 4 emprunts obligataires<sup>29</sup>, toutes les dettes financières de Montea sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 mois). Cela permet à Montea de profiter d'éventuels taux favorables.

b) Maîtrise des risques

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

Compte tenu des lignes de crédit à taux variable, des instruments de couverture ainsi que du taux fixe et variable des emprunts obligataires, des taux fixes sur les contrats de leasing et des produits financiers, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2016 à 3,00%.

Sur la base de la dette au 30 juin 2016 et des taux d'intérêt de court terme en vigueur à cette date, une hausse des taux d'intérêt de court terme de 100 points de base entraînerait une augmentation de la charge financière totale (€ 0,89 million).

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

<sup>29</sup> 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<sup>e</sup> 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 refléchie que mène Montea, il est plus difficile d'acquérir des bâtiments A de qualité avec des rendements raisonnables. C'est la raison pour laquelle notre portefeuille d'investissement fait une place croissante aux projets built-to-suit. Leur durée est plus longue que celle des acquisitions.

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

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

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

- Stratégie de financement

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

- Marge d'exploitation

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

- Coût financier

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

- Résultat net courant

Sur la base du résultat du premier trimestre (€ 13,7 millions), des prochains revenus nets des projets acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser pour l'exercice complet un résultat net courant par action de € 2,40, en hausse de 5% par rapport à 2015 (€ 2,29 par action).

#### **1.10 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable**

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

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

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

Montea déclare que :

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

## **2. Déclarations prospectives**

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

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

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

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

### 4. Calendrier financier

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

#### A PROPOS DE MONTEA COMM.VA

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés au Benelux et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Montea est le premier investisseur immobilier belge à avoir reçu, le 8 mai 2015, la Lean & Green Star en reconnaissance de la réduction de 26% des émissions de CO2 dans son portefeuille belge. Au 30/06/2016, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 852.238m<sup>2</sup>, répartie sur 49 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).



#### CONTACT PRESSE

Jo De Wolf  
+32 53 82 62 62  
[jo.dewolf@montea.com](mailto:jo.dewolf@montea.com)

#### POUR PLUS D'INFORMATIONS

[www.montea.com](http://www.montea.com)

**Annexe 1: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2016<sup>30</sup>**

	<b>COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)</b>	<b>30/06/2016</b> 6 mois	<b>31/12/2015</b> 12 mois	<b>30/06/2015</b> 6 mois
I.	Revenus Locatifs	21.514	11.611	16.869
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-643	-313	-630
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>20.871</b>	<b>11.297</b>	<b>16.239</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.704	2.182	2.270
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.273	-2.756	-3.125
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	705	226	761
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>21.008</b>	<b>10.949</b>	<b>16.145</b>
IX.	Frais techniques	-66	-27	-27
X.	Frais commerciaux	-76	-65	-15
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-3	-2	-155
XII.	Frais de gestion immobilière	-294	-148	-338
XIII.	Autres charges immobilières	-20	-8	-20
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-459</b>	<b>-249</b>	<b>-554</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>20.549</b>	<b>10.700</b>	<b>15.590</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-1.881	-1.109	-2.197
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-6	15	-23
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>18.661</b>	<b>9.606</b>	<b>13.370</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	5
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.318	2.089	-1.603
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>20.979</b>	<b>11.695</b>	<b>11.772</b>
XX.	Revenus financiers	338	185	294
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-5.143	-2.574	-4.001
XXII.	Autres charges financières	-28	-16	-24
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.087	-4.606	2.996
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-10.920</b>	<b>-7.012</b>	<b>-735</b>
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>10.059</b>	<b>4.684</b>	<b>11.037</b>
XXV.	Impôts des sociétés	-117	-85	-203
XXVI.	Exit taxe	0	0	0
	<b>IMPOT</b>	<b>-117</b>	<b>-85</b>	<b>-203</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>9.942</b>	<b>4.598</b>	<b>10.834</b>
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	9.942	4.598	10.832
	Intérêts minoritaires	0	0	2
	<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>7.624</b>	<b>2.509</b>	<b>12.432</b>
	<b>RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)</b>	<b>13.711</b>	<b>7.116</b>	<b>9.436</b>
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS)	9.951.884	9.211.701	9.211.701
	Nombre d'actions pondéré de la période	9.951.884	9.000.882	9.211.701
	Nombre d'actions à la fin de la période	9.951.884	9.211.701	9.211.701
	<b>RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)</b>	<b>1,00</b>	<b>0,50</b>	<b>1,18</b>
	<b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (incl. IAS 39) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)</b>	<b>1,38</b>	<b>0,77</b>	<b>1,02</b>
	<b>RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions pondéré (EUR)</b>	<b>1,00</b>	<b>0,51</b>	<b>1,18</b>
	<b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39) (EUR)</b>	<b>1,38</b>	<b>0,79</b>	<b>1,02</b>

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

**Annexe 2: État consolidé du bilan au 30/06/2016<sup>31</sup>**

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

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

**Annexe 3: État consolidé des mouvements de fonds propres<sup>32</sup>**

MONTEA SPACE FOR GROWTH	VARIATION FONDS PROPRES (EUR x 1.000)		Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>1.222</b>	<b>24.010</b>			<b>-23.256</b>	<b>100</b>	<b>208.256</b>
<b>Eléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>									
Augmentation de capital	9.227	6.243	6.044	0	-5.443	0	16.071		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'alléniation hypothétique des immeubles de placement			5.443		-5.443			0	15.470
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			213					213	
Propres actions			388					388	
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)								0	
Intérêts minoritaires								0	
Corrections								0	
<b>Sous-total</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>10.377</b>	<b>6.107</b>			<b>-23.256</b>	<b>100</b>	<b>199.508</b>
Dividendes			-15.262						-15.262
Résultat reporté			6.107		-6.107				0
Résultat de l'exercice					24.010				24.010
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>1.222</b>	<b>24.010</b>			<b>-23.256</b>	<b>100</b>	<b>208.256</b>
<b>Eléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>									
Augmentation de capital	15.042	11.546	2.526	0	-2.884	18	26.248		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'alléniation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	26.588
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-480	0	-2.884	0	0	0	0
Propres actions	0	0	122	0	0	0	0	0	122
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	18	18	
Corrections	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>200.330</b>	<b>32.440</b>	<b>3.747</b>	<b>24.010</b>			<b>-26.140</b>	<b>118</b>	<b>234.504</b>
Dividendes	0	0	-18.700	0	0	0		0	-18.700
Résultat reporté	0	0	24.010	-24.010	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	9.942	0	0	0	0	9.942
<b>AU 30/06/2016</b>	<b>200.330</b>	<b>32.439</b>	<b>9.057</b>	<b>9.942</b>			<b>-26.140</b>	<b>118</b>	<b>225.748</b>

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

**Annexe 4: État du résultat global consolidé<sup>33</sup>**

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

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

**Annexe 5: Etat des flux de trésorerie consolidés<sup>34</sup>**

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

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

**Annexe 6: Hiérarchie de la juste valeur<sup>35</sup>**

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

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

**Annexe 7: Information sectorielle: État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique<sup>36</sup>**

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

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

**Annexe 8: Information sectorielle: État consolidé du bilan au 30/06/2015 par secteur géographique<sup>37</sup>**

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

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

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

**Détermination de la valeur** La détermination de la valeur des différents investissements du portefeuille repose sur les méthodes suivantes : la capitalisation de la valeur locative et l'approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.

**Évolution de la valeur** La juste valeur des projets (hors développements et panneaux solaires) suivant IAS 40 est passée de € 481 millions au 31/12/2015 à € 550 millions au 30/06/2016. Cette juste valeur de € 550 millions correspond à une valeur d'investissement de € 576 millions en nom propre.

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

**Patrimoine** Le patrimoine se compose aujourd'hui de  $\pm$  782.893 m<sup>2</sup> de locaux de stockage et de  $\pm$  69.345 m<sup>2</sup> de bureaux, soit une superficie totale de 852.238 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

 <p>MONTEA SPACE FOR GROWTH</p>	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés (*)	Taux d'occupation (% du m <sup>2</sup> total)	
<b>Belgique</b>								
ALST (ABDEFG), TRAGEL 48-58	1975 - 2002 - 2009	2.098	16.606	18.704	601.978	594.140	100,0%	
ALST (CHI), TRAGEL 48-58	2002 - 2009	540	19.017	19.557	1.188.443	858.762	100,0%	
ALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	268.356	255.615	100,0%	
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977 - 2016	1.437	13.163	14.600	595.516	573.855	100,0%	
GRIMBERGEN, EPEGEMSESTWG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.198.311	1.392.784	98,4%	
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	3.836	4.238	125.000	85.980	100,0%	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.920	14.562	360.000	576.094	100,0%	
NIVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	555.343	552.325	100,0%	
PIURS, SCHOONMANSELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	783.166	583.000	100,0%	
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 - 2007	3.479	13.440	16.919	760.984	849.030	78,1%	
MECHelen, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1999 - 2013	1.409	26.396	27.805	912.252	888.180	100,0%	
VORST, HUMANITEITIn 292, SITE LIPTON	1984 - 2007	778	4.819	5.597	351.226	254.220	100,0%	
VORST, HUMANITEITIn 292, SITE CM	1966 - 2007 - 2014	0	7.150	7.150	363.938	286.000	100,0%	
VORST, HUMANITEITIn 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	0	2.110	0	168.800	0,0%	
VORST, HUMANITEITIn 292, SITE METRO	2015	0	3.850	3.850	538.782	269.500	100,0%	
VORST, HUMANITEITIn 292, SITE CdS	2016	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%	
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	29.112	30.337	566.359	1.090.095	53,6%	
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	770.033	564.830	100,0%	
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.156.811	1.999.390	100,0%	
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	629.257	677.685	100,0%	
GENT, EVENSTUK	2013 - 2016	755	48.154	48.909	1.795.519	1.862.778	100,0%	
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	298.737	333.215	100,0%	
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	653.296	608.620	100,0%	
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	474.762	488.775	100,0%	
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	21.500	22.012	0	953.940	100,0%	
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	999.852	844.155	100,0%	
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	2016	789	28.328	29.117	1.416.422	1.334.490	100,0%	
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	2016	1.516	14.423	15.939	996.573	951.851	100,0%	
<b>Total Belgique</b>		<b>37.231</b>	<b>407.476</b>	<b>444.707</b>	<b>19.861.646</b>	<b>20.356.009</b>	<b>95,9%</b>	
<b>France</b>								
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	602.952	54,3%	
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.955	247.308	100,0%	
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	486.231	469.990	100,0%	
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.285	4.022	312.885	281.540	100,0%	
BONDONFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.678	3.985	236.353	239.100	100,0%	
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	374.396	293.080	100,0%	
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992 - 2015	1.375	7.241	8.616	831.372	775.422	100,0%	
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	0	1.995	1.995	219.450	219.450	100,0%	
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%	
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	491.818	472.860	100,0%	
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	1.000	15.803	16.803	600.000	662.544	100,0%	
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.301.549	2.868.799	100,0%	
MARENNEs, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%	
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	747	18.828	19.575	635.558	604.856	100,0%	
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.445	19.745	825.274	776.000	100,0%	
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	591.259	503.600	100,0%	
<b>Total France</b>		<b>16.008</b>	<b>216.837</b>	<b>232.845</b>	<b>11.110.999</b>	<b>10.493.924</b>	<b>96,8%</b>	
<b>Pays-Bas</b>								
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.195.410	1.291.901	100,0%	
WADDinxveen, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	1.005.490	1.033.745	100,0%	
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.043.892	1.218.225	100,0%	
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.035.436	909.753	100,0%	
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.472.447	1.391.685	100,0%	
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.460.804	1.176.973	100,0%	
APeldoorn, USELDJK	2011	701	8.308	9.009	553.538	617.128	100,0%	
TILBURG	2004	1.546	19.150	20.696	1.000.000	1.078.210	100,0%	
EINDHOVEN	2006	450	16.805	17.255	1.200.000	1.068.100	100,0%	
<b>Total Pays-Bas</b>		<b>16.106</b>	<b>158.580</b>	<b>174.686</b>	<b>9.967.016</b>	<b>9.785.719</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Total</b>		<b>69.345</b>	<b>782.893</b>	<b>852.238</b>	<b>40.939.661</b>	<b>40.635.652</b>	<b>97,0%</b>	

## Annexe 11 : Rapport du commissaire

### **Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea Comm VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour la période de six mois clos le 30 juin 2016**

#### Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Montea Comm VA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2016, ainsi que du compte de résultats intermédiaire consolidé, du résultat global résumé et consolidé, de l'état des variations des capitaux propres résumé, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de six mois clos à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 609.297 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 9.942 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 *Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés, basé sur notre revue limitée.

#### Etendue de notre revue

Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la norme internationale ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* » relative aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

#### Conclusion

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui nous laisse à penser que les Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière du Groupe au 30 juin 2016, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 11 août 2016

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL

Commissaire

représentée par



Pierre Vanderbeek\*

Associé

\* Agissant au nom d'une SPRL

17PVDB0021