

RAPPORT FINANCIER ANNUEL DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2008 AU 31/12/2008

Forte croissance du résultat courant net hors IAS 39¹ (+28,0%)² à EUR 8.446.167 (EUR 2,36³ par action) par rapport à EUR 6.596.174 (EUR 2,31 par action) au 31/12/07

Augmentation des loyers (+39,4%) à EUR 14 millions par rapport à EUR 10 millions en 2007

Le résultat net courant progresse de 37,5% à EUR 9.132.940 (EUR 2,55 par action)

Croissance de 53,4% de la juste valeur du portefeuille immobilier de EUR 137,4 millions à EUR 210,8 millions

Diminution de la valeur du portefeuille immobilier de 3,58% (à périmètre constant)

Taux d'occupation⁴ de 96,24%

Le résultat net, IAS 39 inclus, s'élève à EUR -7,76 millions (EUR -2,16 par action) par rapport à EUR 11,8 millions (EUR 4,14 par action) au 31/12/2007

Taux d'endettement s'élève à EUR 52,8% au 31/12/2007

Confirmation de l'augmentation de 5% du dividende pour 2008 à EUR 2,09 brut par action

Pay-out ratio prudent à 82% du résultat distribuable

¹ Résultat net courant ou résultat opérationnel : résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XV, XVI et XVII du compte de résultats) et hors évaluation IAS 39 (revalorisation des instruments de couverture).

² Montea avait l'année passée un exercice de 15 mois, c.à.d. de 01/10/2006 au 31/12/2006, qui a été audité par le Commissaire. Les chiffres comparatifs sont utilisés par rapport au même période de l'année passée, c.à.d. de 01/01/2007 au 31/12/2007, qui n'ont pas été audités par le Commissaire.

³ Le résultat net courant par action n'augmente pas de 28,0% mais de 2,0% en raison de l'augmentation de capital (729.747 nouvelles actions) dans le cadre de la transaction Unilever.

⁴ Taux d'occupation exprimé en pourcentage de la valeur locative estimée.

Alost, le 19 février 2009 – MONTEA⁵ (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publie, aujourd'hui, ses résultats annuels pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

1. RAPPORT DE GESTION

1.1 Stratégie de Montea « More than warehouses »

Au cours de l'année 2008, Montea a poursuivi sa stratégie sectorielle de « pure player » axée sur le marché de l'immobilier logistique et industriel en Belgique et en France. Une stratégie qui vise la création de valeur, à long terme, pour ses actionnaires et pour ses clients locataires.

L'immobilier logistique et semi-industriel sont en pleine croissance et connaissent un succès toujours plus grand chez les investisseurs institutionnels.

La logistique qui, jusqu'il y a peu, était assimilée au transport, est aujourd'hui devenue un concept structuré, industriel et intégral.

La poursuite de la stratégie de Montea s'articule autour des lignes directrices suivantes :

- i. **Spécialisation dans l'immobilier logistique et semi-industriel** sur deux marchés géographiques (Belgique et France) affichant les meilleurs indices de compétitivité et de croissance dans ce secteur, dans lequel Montea entend jouer un rôle de premier plan.
- ii. **Croissance du portefeuille et investissements** dans des bâtiments polyvalents, qualitatifs et diversifiés (diversification géographique, diversification du fichier clients, répartition du portefeuille entre les plates-formes logistiques et les bâtiments semi-industriels de plus petite taille).
- iii. **Protection de la valeur du portefeuille** au moyen d'investissements à proximité d'importantes zones de consommation, d'axes logistiques denses ou de pôles de développement tels qu'aéroports, ports ou nœuds ferroviaires.
- iv. **Croissance du dividende** sur la base de résultats opérationnels solides et réguliers.
- v. **Gestion active et dynamique du portefeuille immobilier** de manière à répondre au mieux aux attentes des locataires, aux tendances du marché et aux objectifs fixés en matière de diversification du portefeuille.
- vi. **Création de valeur pour les locataires** au moyen de solutions immobilières flexibles, proposées, dans le cadre d'un portefeuille immobilier polyvalent qualitatif, par une équipe motivée, créative et proche de ses clients.

Notre mission consiste à proposer à nos clients davantage que de simples surfaces d'entreposage. Montea veut participer à l'amélioration continue de la chaîne d'approvisionnement (« [supply chain](#) »), de la qualité des surfaces d'entreposage et de l'infrastructure de distribution, tout en respectant notre environnement et en restant, dans le cadre d'une approche personnalisée, concentrée sur ses clients.

⁵ Montea est une SICAFI immobilière cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers cotée) sur NYSE Euronext Paris (MONTP).

1.2 Importants investissements au cours de l'année 2008, pour un montant de plus de EUR 76 millions en Belgique et en France

Durant l'année 2008, Montea a réalisé d'importants investissements et a effectué les transactions immobilières suivantes :

- **20 mars 2008** : acquisition **d'une plate-forme logistique de 11.200 m² à Cambrai (France)** qui est entièrement louée pour 9 ans à DHL Fashion France. Cet investissement de EUR 7 millions qui génère un loyer annuel de EUR 495.000 a été réalisé auprès de Concerto Développement (filiale du groupe Affine). En outre, le site permet le développement, dans une seconde phase, de 11.200 m², qui sont à présent commercialisés sans être développés de manière spéculative. Dès sa réalisation, l'opération a contribué à l'amélioration du résultat opérationnel. L'acquisition a été réalisée par dette et n'excède pas l'évaluation de l'expert immobilier.
- **26 mars 2008** : clôture de l'acquisition⁶ du site **Unilever à Forest (Bruxelles - Belgique)** et émission de 729.747 nouvelles actions (montant d'émission EUR 30,11 par action) (ayant droit au dividende à partir de l'exercice 2008) en rémunération de la scission partielle suite à l'apport des actifs immobiliers de Unilever Belgium.

Ce site stratégiquement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale se compose de 25.000 m² de bâtiments logistiques et industriels. Sa valeur d'acquisition représente EUR 17 millions et il permet de plus, le développement, de 8.000 m² supplémentaires. Les bâtiments sont entièrement loués à Unilever sur la base de contrats de location « triple nets » pour une durée moyenne de 8 ans. Ils génèrent EUR 1,3 millions de loyers annuels. Cette acquisition a été réalisée à une valeur inférieure à celle estimée par l'expert immobilier.

- **17 avril 2008** : acquisition **d'une plate-forme logistique de 28.000 m² sur le parc industriel des Hauts-Sarts (Liège – Belgique)** en plein centre du carrefour autoroutier stratégique (E313 Anvers, E42 Paris, E40 Bruxelles – Aachen). Cet investissement de EUR 12,9 millions génère un loyer annuel de EUR 1 million, avec une garantie locative de 3 ans par Weerts Supply Chain. Cette acquisition a été réalisée par dette et n'excède pas l'évaluation de l'expert immobilier.
- **8 mai 2008** : acquisition **d'un immeuble de 4.307 m² à Paris, à proximité de l'aéroport de Roissy Charles De Gaulle (Paris – France)**. Ce bâtiment d'activités qui est situé sur la zone prisée de Paris Nord 2 est loué au distributeur de jouets Babysun dans le cadre d'un contrat de location d'une durée de 9 ans « triple net ». ⁷ L'investissement total qui représente EUR 4 millions a été réalisé par la reprise du contrat de crédit-bail existant (leasing financier au terme duquel Montea devient propriétaire du bâtiment) pour un montant qui excède de 0,86 % la valeur estimée par l'expert immobilier ⁸.

⁶ En mars 2008, Montea a conclu le transfert de la branche d'activité immobilière de Unilever Belgium S.P.R.L. (« Unilever »). La superficie du site est d'environ 87.000 m². Pour l'immeuble de bureaux (« Diamond Building ») de 13.608 m², Montea a transféré l'emphytéose à Banimmo pour EUR 25,5 millions nets. Les transactions portant sur les immeubles de bureaux sont dans l'intérêt de Montea et se situent dans la politique d'investissement de Montea, conformément à l'article 24, §1 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux SICAF immobilières.

⁷ L'ensemble des charges, y compris les rénovations et réparations importantes, sont à charge du locataire.

⁸ Le gérant de Montea estime que cette faible prime est entièrement justifiée par les qualités de ce bâtiment moderne, le rendement initial élevé de l'opération (8,25 % brut) ainsi que par la localisation stratégique à proximité de l'aéroport de Paris Roissy-Charles De Gaulle.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



- **19 mai 2008** : signature d'un compromis d'achat sous conditions suspensives portant sur un bâtiment de **1.858 m²** situé sur l'ancien site GSK à **Erembodegem (Aalst - Belgique)** dont Montea est déjà majoritairement propriétaire. L'acquisition pour EUR 1,05 millions de ce bâtiment entièrement loué à la société Perbio Sciences permet à Montea de remembrer complètement ce site stratégique de 3,4 hectares situé le long de l'autoroute Bruxelles-Gand.
- **16 septembre 2008** : clôture de l'**acquisition d'un immeuble d'activités à Bondoufle (Paris – France)**, pour un montant de EUR 2,76 millions, sous la forme d'une opération de « sale & lease back ». Ce site comprend 3.000 m² d'entrepôts et 800 m² de surfaces de bureaux. En outre, il présente un potentiel de développement de 2.500 m² d'entrepôts supplémentaires. Cette acquisition s'accompagnait de la conclusion d'un contrat de bail « triple net » d'une durée de 9 ans avec Cybergun, société spécialisée dans la fabrication d'armes factices. Cette acquisition a été entièrement réalisée par dette et n'excède pas l'évaluation de l'expert.
- **6 octobre 2008** : Acquisition **d'un portefeuille de 5 immeubles d'activités à Roissy-Charles de Gaulle (Paris – France)** auprès du groupe Sirius, avec une superficie totale de 22.300 m². Cette transaction, qui s'élève à EUR 27 millions, a été réalisée par le biais de l'achat de toutes les parts de 4 sociétés civiles immobilières (SCI) françaises. Cette opération a été entièrement financée par dette et n'excède pas l'évaluation de l'expert.

En outre, Montea a mandaté le groupe Sirius pour gérer ce portefeuille immobilier, afin de garantir, en agissant de la sorte, la continuité et la qualité du service aux locataires. Tous ces bâtiments sont intégralement loués à une dizaine de locataires, dont BF Goodrich, Fedex et La Poste, pour un loyer annuel de EUR 1,9 millions.

- **30 octobre 2008** : signature d'une convention de « **sale & lease back** » de **9 ans avec Chronopost**, une filiale de Geopost, implantée dans le parc industriel de **Pivolles à Décines (Lyon – France)**. L'acquisition concerne un immeuble logistique de messagerie bénéficiant d'une situation hautement stratégique, en première couronne lyonnaise, d'une surface de 3.901 m² sur un terrain de 18.685 m². La valeur totale de la transaction s'élève à EUR 4,6 millions et n'excède pas l'évaluation de l'expert. Le loyer annuel s'élève à EUR 340.505.

1.3 Gestion active du portefeuille immobilier : Montea a réalisé une plus-value totale de 635.549 euros (EUR 0,18 par action) sur la vente de deux bâtiments semi-industriels non stratégiques

- **17 avril 2008** : vente d'un bâtiment semi-industriel de 4.550 m² situé à **Destelbergen**. La vente de ce site jugé non stratégique s'élève à EUR 1,3 million et génère une plus-value de EUR 249.560 par rapport à la juste valeur reprise dans les comptes de Montea.
- **30 septembre 2008** : vente d'un bâtiment semi-industriel de 2 810 m² situé à **Heverlee (Louvain)**. Cette transaction s'élève à EUR 1,4 million et rapporte à Montea une plus-value de EUR 385.989. Ce désinvestissement a été opéré en raison du caractère non stratégique du site, ainsi que de la plus-value qui pouvait être réalisée à ce moment-là.

1.4 Nouvel actionnaire et renforcement des actionnaires de référence

Suite à l'augmentation de capital effectuée dans le cadre de la clôture de l'acquisition du site d'Unilever Belgium, la SA Holding Communal a acquis une participation de 8,3 % dans Montea⁹. Les actionnaires de référence Banimmo et la famille De Pauw ont également renforcé leur position avec l'acquisition de respectivement 259.279 et 185.502 actions de la SICAFI.

Au cours du mois d'avril 2008, dans le cadre de la simplification de la structure de son groupe, Affine a cédé ses actions Montea à Banimmo et à la S.A. Holding Communal. L'actionnariat de référence de Montea se compose désormais de la manière suivante : famille De Pauw (30,46 %), Banimmo (23,15 %), Holding Communal (11,18 %).

1.5 Nouvelles lignes de crédit pour un montant total de EUR 52,5 millions – bonne diversification des sources de financement externes et pas d'échéances en 2009 et 2010

Durant le premier semestre de 2008, Montea a collecté un montant de EUR 52,5 millions à l'aide de nouvelles lignes de crédit bilatérales auprès de trois banques de premier plan, qui avaient toutes pris part au financement de Montea lors de l'IPO fin 2006.

Le 31 décembre 2008, Montea dispose toujours d'une capacité de financement de EUR 17,6 millions dans le cadre de lignes de crédit existantes.

Aucun crédit en cours ne vient à échéance en 2009 et 2010. La durée moyenne des lignes de crédit en place est désormais de 3,5 ans avec des échéances fin 2011, fin 2012 et fin 2013.

Le risque de taux d'intérêt a été couvert à 100 % à l'aide de contrats de type IRS (Interest Rate Swaps) sur base d'un frais moyen de financement de 4,59%.

1.6 Forte croissance du résultat net courant (hors IAS 39) de 28,0% et du résultat locatif net¹⁰ de 39,4%

Montea a clôturé l'exercice fiscal 2008 au 31 décembre 2008 avec un résultat net courant positif de EUR 8.446.167, soit une croissance de 28,0% par rapport à l'an passé.

Cette progression est principalement due à la croissance de 39,4 % du résultat net locatif (en conséquence de l'augmentation du portefeuille immobilier avec revenus locatifs garantis pour les nouveaux investissements) et au contrôle des coûts immobiliers et de structure de la société.

De plus, les charges financières nettes (sans tenir compte de l'évaluation des instruments de couverture) ont augmenté de EUR 1,4 millions étant donné que les nouveaux investissements (sauf l'opération Unilever) ont été financés par lignes de crédit.

⁹ Vous trouverez de plus amples informations de cette acquisition importante dans le communiqué de presse du 27 mars 2008.

¹⁰ L'an dernier, Montea a eu un exercice fiscal de 15 mois, à savoir du 1/10/2006 au 31/12/2007 inclus. Des chiffres comparatifs qui n'ont pas été audités sont utilisés pour la période du 01/01/2007 au 31/12/2008.

1.7 Actif net de EUR 28,60 par action – EUR 30,5 par action hors IAS 39

Malgré une forte croissance de l'actif net en raison du résultat net courant solide (EUR 2,36 par action) et de la qualité des bâtiments du portefeuille immobilier de Montea, l'actif net au 31 décembre 2008 s'élève à EUR 28,6, soit une baisse de 7,9 % par rapport au 31 décembre 2007.

Cette baisse est essentiellement due aux variations « non cash », liés aux normes IAS :

- i. l'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, telle établie par l'expert immobilier dans le cadre de la situation économique actuelle (EUR 1,72 par action),
- ii. les frais de mutation qui doivent être retirés de la valeur d'investissement (la différence entre la valeur d'investissement et le juste valeur) – EUR 0,91 par action,
- iii. la revalorisation négative des instruments de couverture à concurrence de 6,8 millions d'euros (EUR 1,89 par action), suite à la très forte baisse des taux d'intérêt, en particulier au cours du quatrième trimestre de 2008¹¹.

Abstraction faite de cette moins-value latente sur les instruments de couverture, l'actif net au 31 décembre 2008 s'élève à EUR 30,5, ce qui représente une baisse de 1,8 % par rapport à l'année précédente. La baisse s'explique entièrement par la pression sur les valorisations immobilières.

1.8 Information relative au litige juridique en cours – contestation formelle et introduction par Montea d'une demande reconventionnelle assortie de dommages et intérêts

En 2006, la société a conclu certaines conventions qui, le cas échéant, rendent possible l'apport de certains bâtiments, par le biais d'une fusion ou d'une autre opération. Ces contrats étaient soumis à certaines conditions suspensives, en particulier relatives au respect des prescriptions urbanistiques qu'il convenait contractuellement de remplir avant le 31 mars 2007.

Se fondant sur des éléments objectifs, Montea est persuadée que ces conditions n'ont pas été remplies et qu'elle a exécuté toutes ses obligations découlant desdits accords. Montea a communiqué formellement cette situation à la partie demanderesse. Néanmoins, le 15 mai 2008, les parties concernées ont jugé devoir assigner Montea en paiement d'un dédommagement de près de EUR 5,4 millions. Au cas où lesdites parties n'obtiendraient pas gain de cause, elles ont ajusté leur demande à titre subsidiaire à environ EUR 4,25 millions.

Montea conteste la demande de la manière la plus formelle, tant quant à son principe que quant à son montant. Une demande reconventionnelle pour action téméraire et vexatoire a d'ailleurs été introduite par Montea. Aucune provision relative à ce litige n'a été constituée dans les états financiers au 31 décembre 2008 ; l'absence de provision n'a pas fait l'objet d'une quelconque remarque de la part du Commissaire. L'avocat de Montea a déposé ses conclusions. On s'attend à ce que l'affaire soit plaidée en mai 2009. Un jugement suivra, ensuite, à une date ultérieure.

¹¹ On fait référence au IAS 39 qui traite la valorisation des instruments financiers de couverture et suivant lequel la variation de la valorisation des instruments financiers de couverture doit être comptabilisée dans les comptes de résultat, si les instruments financiers ne sont pas assimilés à des contrats « hedging ». Ceci est le cas chez Montea, par lequel la variation de la valorisation des instruments financiers est comptabilisée dans les comptes de résultats.

1.9 État du portefeuille immobilier



PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 31/12/2008	Belgique	France	Total 31/12/2007
Nombre de sites (unités)	32	22	10	24
Surface entrepôts (m ²)	320.402 m ²	259.332 m ²	61.070 m ²	238.727 m ²
Surface bureaux (m ²)	45.657 m ²	35.968 m ²	9.689 m ²	32.390 m ²
Surface totale (m ²)	366.059 m ²	295.300 m ²	70.759 m ²	271.117 m ²
Potentiel de développement (m ²)	62.197 m ²	30.367 m ²	31.830 m ²	43.565 m ²
Juste valeur (EUR)	€210.789.000	€ 156.664.000	€ 54.125.000	€137.388.430
Valeur d'investissement (EUR)	€218.369.000	€ 161.144.000	€ 57.225.000	€142.227.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€16.517.674	€ 12.030.225	€ 4.487.449	€11.127.320
Rendement brut (%) (*)	7,84%	7,68%	8,29%	8,10%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,14%	8,09%	8,29%	8,33%
Surfaces non louées (m ²)	16.179 m ²	16.179 m ²	0 m ²	9.243 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€645.618	€ 645.618	€ 0	€314.083
Taux d'occupation (% des m ²)	95,58%	94,52%	100,00%	96,59%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	96,24%	94,91%	100,00%	97,04%

(*) hors garanties de paiement de loyers

La **surface totale du portefeuille immobilier** s'élève à 366.059 m² répartis sur 22 sites en Belgique et 10 sites en France.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** progresse à EUR 210,8 millions, une augmentation de 53,4 % (+EUR 73,4 millions) par rapport au 31 décembre 2007. Si on ne tient pas compte des nouveaux investissements réalisés en 2008, la juste valeur du portefeuille immobilier diminue de 3,67 % en Belgique et de 2,66% en France.

Le **rendement immobilier brut**¹² sur la totalité du portefeuille s'élève à 8,09 % en Belgique et à 8,29 % en France, sur la base d'un portefeuille entièrement loué tenant compte des loyers estimés pour les surfaces vacantes.

Le **taux d'occupation** atteint par Montea sur la totalité de son portefeuille s'élève à 96,24 % exprimé en % de la valeur locative estimée et à 95,58 % sur la base du nombre de m² occupés. Le taux d'occupation fin 2008 a baissé de 0,8 % par rapport au 31 décembre 2007 ce qui résulte surtout de la livraison d'une extension de 2.800 m² sur le site de Erembodegem, qui n'est pas encore louée.

Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de paiement de loyer) s'élèvent à EUR 16,5 millions, ce qui représente une hausse de 48,4 % (+ EUR 5,3 millions) par rapport à la situation au 31 décembre 2007.

¹² Le rendement immobilier brut est défini comme suite : les loyers contractuels annuels divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE


INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



2. ÉTATS FINANCIERS¹³

2.1 Compte de résultats consolidés au 31 décembre 2008 (EURO)¹⁴

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR)	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2007
	12 mois	15 mois	12 mois
Revenus Locatifs	14.024.173	12.452.214	10.062.525
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	
Charges relatives à la location	0	0	
RESULTAT LOCATIF NET	14.024.173	12.452.214	10.062.525
Récupération de charges immobilières	0	0	
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.002.745	1.026.413	971.846
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	-1.876	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.199.241	-1.033.221	-918.066
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-17.243	-16.512
RESULTAT IMMOBILIER	13.827.677	12.426.287	10.099.794
Frais techniques	-329.610	-360.906	-355.147
Frais commerciaux	-75.565	-35.504	-33.313
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.412	-73.571	-73.571
Frais de gestion immobilière	-226.019	-431.294	-380.572
Autres charges immobilières	-78.685	-97.504	-80.512
CHARGES IMMOBILIERES	-712.291	-998.779	-923.114
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.115.386	11.427.507	9.176.680
Frais généraux de la société	-1.977.388	-1.645.000	-1.205.219
Autres revenus et charges d'exploitation	344.547	122.677	133.953
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.482.545	9.905.184	8.105.414
Résultat sur vente d'immeubles de placement	635.549	0	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.046.313	5.629.206	4.350.972
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	2.071.782	15.534.389	12.456.386
Revenus financiers	500.141	1.032.845	958.492
Charges d'intérêts	-3.486.977	-2.068.336	-1.800.356
Autres charges financières	-6.813.382	-17.555	126.774
RESULTAT FINANCIER	-9.800.218	-1.053.046	-715.090
Produits des participations mises en équivalence	0	0	
RESULTAT AVANT IMPOT	-7.728.435	14.481.343	11.741.296
Impôts des sociétés	-27.781	-51.783	-49.823
Exit tax	0	-28.760	117.681
IMPOT	-27.781	-80.543	67.858
RESULTAT NET	-7.756.216	14.400.800	11.809.154
RESULTAT NET COURANT (*)	1.654.547	8.771.594	7.458.181
RESULTAT NET COURANT (hors impact IAS 39)	8.446.167	8.771.594	7.458.181
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période(**)	8.446.167	0	0
RESULTAT NET PAR ACTION	-2,16	5,04	4,14
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	0,46	3,07	2,61
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION (hors impact IAS 39)	2,36	2,77	2,31

Le résultat net courant est défini comme le résultat net, hors le résultat sur le portefeuille immobilier

¹³ Le Commissaire, KPMG reviseurs d'entreprise représenté par Luc Van Couter, a confirmé que ses travaux de révision, finalisés au fond et qui ont été exécutés conformément aux normes de contrôle prescrites par l'IRE, n'ont pas révélé, à ce jour, de correction significative devant être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué. Les principes et les méthodes comptables utilisés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice clôturé au 31/12/2007.

¹⁴ Toutes les comparaisons sont réalisées par rapport aux chiffres sur 12 mois en 2007 qui n'ont pas été audités. En effet ; le premier exercice fiscal de Montea portait sur 15 mois, du 01/10/2006 au 31/12/2007 inclus, qui a été audités par le Commissaire.

2.2 Commentaires relatifs aux comptes de résultats consolidés au 31 décembre 2008

Les **revenus locatifs** pour 2008 s'élèvent à EUR 14.024.173, en augmentation de 39,4 % par rapport à la même période en 2007 (EUR 10 062 525). Cette progression résulte principalement de la croissance du portefeuille immobilier en Belgique et en France.

Le **résultat immobilier** au 31/12/2008, qui s'établit à EUR 13.827.677, progresse de 36,9 % par rapport à l'année dernière. (EUR 10.099.794).

La **marge d'exploitation**¹⁵ progresse significativement de 80,25% au 31/12/2007 à 83,04 % au 31/12/2008. Cette évolution positive résulte notamment des économies d'échelle réalisées par le biais de la croissance du portefeuille ainsi que du contrôle strict des coûts de fonctionnement et des frais généraux de la société.

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** au 31/12/2008 (EUR -9.410.764) comprend :

- une plus-value de EUR 635.549, engrangée sur la vente des bâtiments à Destelbergen et à Heverlee (voir point 1.2)
- une baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier de EUR 10.046.314. Cette baisse est principalement imputable :
 - à la diminution de la juste valeur des nouveaux investissements réalisés par Montea en Belgique et en France de EUR 5,0 millions (frais de mutation pour un montant de EUR 3,3 millions et évolution négative des valorisations des investissements à leurs juste valeur au 31/12/2008).
 - à la diminution de la valeur enregistrée sur les immeubles existants pour un montant de EUR 5,0 millions. Cette diminution s'élève à (à périmètre constant) 3,67 % en Belgique (EUR 4,7 millions) et de 2,66 % (EUR 0,3 millions) en France.

Le **résultat financier** au 31/12/2008 (EUR -9.800.217) a été fortement influencé par la variation de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêt (IAS 39) à la date de clôture, à hauteur de EUR 6.791.619. Sans tenir compte de la variation de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêt (IAS 39), les frais financiers ont augmenté de EUR 1,4 millions, ce qui est principalement lié à l'augmentation de EUR 47,5 millions des lignes de crédit, pour le financement des nouveaux investissements en Belgique et en France.

↳ Au 31/12/2008, les contrats de couverture de taux d'intérêt de type IRS (Interest Rate Swap) couvrent la dette bancaire de Montea à 100 %. Ces instruments financiers assurent une couverture de la dette actuelle jusqu'en septembre 2011 (échéance moyenne). Le taux d'intérêt moyen sur la période, y compris les marges bancaires et les frais d'instruments de couverture, s'élève à 4,59 %.

Les **impôts** comprennent l'impôt sur les dépenses rejetées.

Le **résultat net courant hors impact IAS 39**¹⁶ au 31/12/2008 s'élève à EUR 8.446.167 (EUR 2,36 par action) et progresse de 28,0 % (+ EUR 1.849.413) par rapport à la même période l'année passée.

¹⁵ Le résultat opérationnel moins le résultat sur le portefeuille, divisé par le résultat immobilier.

¹⁶ Résultat net courant hors IAS 39 = résultat net – résultat sur le portefeuille – réévaluation des instruments de couverture de taux d'intérêts. Le résultat net courant hors IAS 39 ou résultat opérationnel est le résultat qui correspond le mieux au résultat récurrent disponible pour la distribution du dividende aux actionnaires.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



↪ Sur base de cette solde progression du résultat net courant hors impact IAS 39, Montea confirme le dividende annoncé de EUR 2,09 brut par action pour l'exercice 2008.

Le **résultat net** au 31/12/2008 s'élève à EUR -7.656.217 par rapport à EUR 11.809.154 en 2007. Cette baisse du résultat est entièrement attribuable à la variation de la juste valeur des immeubles de placement et à la variation de la juste valeur des instruments de couverture, pour un montant total de EUR 21,4 millions. Ces éléments n'ont pas d'influence sur le cash-flow ou le dividende.




COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



2.3 Bilan consolidé au 31 décembre 2008

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	31/12/2008	31/12/2007
	Conso	Conso
ACTIFS NON COURANTS	211.128.149	137.310.684
Goodwill	0	0
Immobilisations incorporelles	107.170	9.130
Immeubles de placement	210.789.000	136.380.430
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations corporelles	226.251	59.173
Actifs financiers non courants	0	9.999
Créances de location-financement	0	0
Participations mises en équivalence	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.728	851.952
Actifs d'impôts différés	0	0
ACTIFS COURANTS	13.152.968	6.501.092
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.008.000
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Créances commerciales	5.523.864	1.211.650
Créances fiscales et autres actifs courants	1.085.721	2.081.167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.125.577	2.094.920
Comptes de régularisation	1.417.806	105.354
TOTAL DE L'ACTIF	224.281.118	143.811.775
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	102.644.298	88.766.284
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	102.549.020	88.674.554
Capital	84.352.467	62.379.773
Primes d'émission	0	0
Actifs propres rachetées	0	0
Réserves	33.532.769	18.980.530
Réserve légale	30.177	30.177
Réserve indisponible	809	809
Réserve immunisée	0	0
Réserve Disponible	33.501.783	18.949.545
Résultat	-7.756.216	11.981.933
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.580.000	-4.667.682
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
Ecarts de conversion	0	0
Intérêts minoritaires	95.278	91.729
PASSIF	121.636.820	55.045.491
Passifs non courants	54.593.292	17.858.483
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	47.733.219	17.634.953
Etablissement de crédits	42.681.070	17.656.807
Location-financement	5.052.149	-21.854
Autres	0	0
Autres passifs financiers non courants	5.940.192	223.530
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	342.685	0
Autres passifs non courants	353.667	0
Passifs d'impôts différés	223.530	0
Exit tax	0	0
Autres	223.530	0
Passifs courants	67.043.528	37.187.008
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	55.729.711	32.656.548
Etablissement de crédits	55.180.000	32.650.127
Location-financement	549.711	6.421
Autres	0	0
Autres passifs financiers courants	148	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.920.055	3.634.438
Exit tax	5.224.887	1.151.504
Autres	2.695.168	2.482.934
Autres passifs courants	106.053	209.365
Comptes de régularisation	3.287.561	686.657
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	224.281.118	143.811.775


2.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé au 31 décembre 2008

Au 30 juin 2008, le **total de l'actif** (EUR 224.281.118) se compose principalement des immeubles de placement (94,0 % du total de l'actif) et des actifs courants (EUR 13.152.968) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Le **total du passif** se compose du patrimoine propre à concurrence de EUR 102.644.298 et d'une dette totale de EUR 121.636.820. Ce montant comprend les dettes bancaires à long terme (EUR 42,7 millions) et à court terme (EUR 55,2 millions).

Le **ratio d'endettement**¹⁷ s'élève à 52,8 % contre 37,8 % au 31/12/2007.

2.5 Évolution du net actif par action (voir également 1.7)

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/12/2008	31/12/2007
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	102.549	88.675
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	2.855.607
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	28,6	31,1
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	30,7	32,7

L'**actif net par action** (avant affectation du résultat) sur la base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à EUR 28,6 au 31/12/2008 contre EUR 31,1 au 31/12/2007, une diminution de 7,9%.

3. PERFORMANCE DE L'ACTION MONTEA EN BOURSE (MONT)

Avec la crise financière et la récession en toile de fond, l'action Montea a mieux prestée que les indexes immobiliers européens et autres indexes d'actions. En 2008, l'action Montea a connu une baisse avec 15,6% tandis que l'EPRA Europe a diminué avec 50,9% et le BEL20 avec 53,8%.

Sur base du cours de clôture à fin décembre 2008 (EUR 27,00) et de l'actif net par action en juste valeur au 31 décembre 2008, l'action Montea (MONT) est ainsi cotée avec une décote de 5,6 %, tandis que les valeurs immobilières cotées européennes ont décote moyenne du 50%.

4. EVENEMENTS IMPORTANTS APRES LE 31/12/2008

Aucun évènement important n'a eu lieu après la clôture de l'année 2008.

¹⁷ Le taux d'endettement est calculé conformément au Arrêté Royal du 21 juin 2006.

5. PERSPECTIVES 2009

En 2008, Montea a réalisé de bonnes performances opérationnelles au-dessus des attentes ainsi qu'une croissance solide des revenus locatifs de pratiquement 40% en Belgique et en France. La progression ambitieuse du portefeuille immobilier (+53,4%) et l'amélioration de l'efficacité opérationnelle ont permis d'augmenter la marge d'exploitation de 80% à 83%.

Hors impact de la norme IAS 39 (plus ou moins-value non réalisées sur le portefeuille immobilier et sur les instruments de couverture des taux d'intérêt), le résultat net courant a progressé en 2008 de 28% à EUR 2,36 par action. Le résultat distribuable qui tient compte des plus-values réalisées sur les ventes d'actifs (voir 1.3.) connaît aussi une forte croissance de 37,5% à EUR 2,55 par action.

Sur base de ces résultats opérationnels solides, Montea a confirmé l'augmentation du dividende de 5% à EUR 2,09 brut par action pour l'année 2008, ce qui correspond à un pourcentage de distribution (« pay-out ») particulièrement prudent de 82%.

Pour 2009, le contexte économique incertain, l'évolution des marchés boursiers et immobiliers, la situation du marché bancaire, la solvabilité des contreparties, ainsi que les risques décrits en tête du Rapport Annuel, incitent chacun à la prudence.

Outre les bonnes prestations opérationnelles du portefeuille immobilier actuel, Montea étudie également avec la prudence nécessaire différents projets (investissements, locations développements, sale & lease back) susceptibles de contribuer à la croissance du résultat opérationnel en 2009 et la croissance de valeur à long terme tout en réduisant les différents risques identifiés.

En effet, les crises créent des opportunités nouvelles pour une société immobilière de la taille de Montea qui poursuit sa stratégie claire de « pure player » en immobilier logistique et semi-industriel articulée autour de concepts tels que la focalisation sur son cœur de métier, la volonté d'être un acteur de référence sur un nombre limité de marchés, la flexibilité, l'innovation, la rapidité et la transparence.

Tenant compte de ces différents éléments et sur base de ses prévisions actuelles, en l'absence d'événements majeurs et imprévus, Montea met tout en œuvre pour confirmer ses bonnes prestations et distribuer un dividende 2009 au moins égale à celui de 2008.

6. CALENDRIER FINANCIER

- 30/04/2009 : Publication du rapport annuel
- 14/05/2009 : Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2009
- 19/05/2009 : Assemblée générale des actionnaires
- 02/06/2009 : Mise en paiement du dividende 2008
- 27/08/2009 : Rapport financiers semestriel - résultats au 30/06/2009
- 18/11/2009 : Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2009

L'information pour les actionnaires et le calendrier financier sont également disponibles sur notre site web www.montea.com.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



7. DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives (en particulier au niveau des perspectives pour l'année 2009). Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats actuels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs exprimés dans ce communiqué. Les mesures pour la gestion de ces risques sont appliquées de la manière la plus stricte. Les incertitudes actuelles en ce qui concerne l'évolution de la situation économique, des capacités de financement et leur implication sur leur risque locatif ou la solvabilité des contreparties, amènent à une grande prudence, notamment au niveau du choix de ces contreparties, des garanties exigées et du respect des procédures de contrôle du risque de crédit.

À PROPOS DE MONTEA « MORE THAN WAREHOUSES »

Montea Comm. VA. est une société immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. L'entreprise ambitionne de devenir rapidement un acteur de référence sur ce marché en pleine expansion. Montea offre plus que de simples espaces d'entreposage et entend fournir des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires. Au 31/12/2008, le portefeuille de l'entreprise comptait 366 059 m² répartis sur 32 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris. Pour de plus amples informations : www.montea.com (+32 53 82 62 62).

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE


Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



ANNEXE 1 – ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS)

VARIATION CAPITAUX PROPRES (000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Capitaux propres
SUR 31/12/2007	62.380		18.981	11.982		-4.668	88.675
éléments directement vue comme Capitaux propres	21.972	0	7.277	0	0	-2.912	26.337
Augmentation de capital Unilever	21.972						21.972
Couverture d'instruments financiers							0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			2.912			-2.912	0
Impact contract Unilever IFRS 3			4.365			0	4.365
Subtotal	84.352	0	26.258	11.982	0	-7.580	115.012
Achat / vente des actions			-4.703				-4
Dividendes			11.982	-11.982			0
Résultat de l'année passée				-7.756			-7.756
Résultat de l'année							
SUR 31/12/2008	84.352	0	33.533	-7.756	0	-7.580	102.549

ANNEXE 2 – ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS D'EUROS)

 CASH FLOW CONSOLIDÉ ('000 EUR)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.095	3.416
Résultat net	-7.756	14.401
Éléments non monétaire à ajouter/déduire du résultat	19.242	-4.546
Amortissements et réductions de valeur	51	35
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	44	35
Réduction de valeur sur actifs courants (+)	7	0
Reprise des réductions de valeur sur actif courants (-)	0	0
Autre éléments non monétaires	19.191	-4.581
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10.046	-5.629
Variations dans les provisions (+/-)	0	0
Reprise des loyers reportés et discountés	0	0
Étalement des gratuités (+/-)	0	0
Impact IAS 39	6.792	-851
Eliminations des frais d'intérêts	0	0
Autres éléments	0	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-636	0
Intérêts payés	3.487	2.068
Intérêts perçus	-499	-169
Autres	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	11.486	9.855
Variation du besoin en fond de roulement	2.153	-8.574
Mouvements d'éléments d'actif	-4.629	685
Créances commerciales	-4.312	-632
Créances d'impôt	1.250	-663
Autres actifs courants	-255	1.856
Charges à reporter et produits acquis	-1.312	124
Mouvements d'éléments de passif	6.782	-9.259
Debts commerciales	52	357
Taxes, charges sociales et dettes salariales	4.232	-9.326
Autre passifs courants	-103	-389
Charges à imputer et produits à reporter	2.601	99
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	15.733	4.697
Activités d'investissement	-78.754	-30.294
Immobilisations incorporelles	-113	-13
Immeubles de placement et projets de développement	-81.107	-30.217
Autres immobilisations corporelles	-196	-54
Vente immeubles	2.663	-10
TRESORERIE NETTE UTILISEE DANS LES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	-78.754	-30.294
CASH FLOW LIBRE	-63.020	-25.597
Variation des passifs financiers et dettes financières	50.302	29.887
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes financières	53.171	17.618
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres passifs financiers	-223	14.168
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes commerciales	343	0
Intérêts payés	-3.487	-2.068
Intérêts perçus	499	169
Variation des autres passifs	577	224
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres dettes	577	224
Variation des capitaux propres	17.267	-2.419
Augmentation (+) /Diminution(-) du capital	21.973	0
Augmentation (+) /Diminution(-) du prime d'émission	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des différences de consolidation	0	0
Dividendes de l'exercice précédent	-4.703	-2.419
Augmentation (+) /Diminution(-) des réserves	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des variations dans la juste valeur des actif et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
Dividende mis en paiement (plus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Dividendes interimaire payés (-)	0	0
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	68.147	27.692
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	5.126	2.095

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



ANNEXE 3 – BILAN SEGMENTE GEOGRAPHIQUEMENT

MONTEA BILAN CONSOLIDE (EUR) MORE THAN WAREHOUSES	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2008
	Conso	BE	FR	Elim.
ACTIFS NON COURANTS	211.128.149	156.997.945	54.130.204	0
Goodwill	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	107.170	107.170	0	0
Immeubles de placement	210.789.000	156.664.000	54.125.000	0
Projets de développement	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	226.251	226.251	0	0
Actifs financiers non courants	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0
Participations mises en équivalence	0	0	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	5.728	524	5.204	0
Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
ACTIFS COURANTS	13.152.968	65.111.440	7.026.527	-58.984.999
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
Actifs financiers courants	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0
Créances commerciales	5.523.864	3.471.353	2.052.511	0
Créances fiscales et autres actifs courants	1.085.721	57.831.303	756.109	-57.501.691
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.125.577	2.141.908	2.983.669	0
Comptes de régularisation	1.417.806	1.666.876	1.234.238	-1.483.308
TOTAL DE L'ACTIF	224.281.118	222.109.386	61.156.731	-58.984.999
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	102.644.298	105.128.531	-2.464.022	-20.211
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	102.549.020	105.128.531	-2.559.300	-20.211
Capital	84.352.467	84.352.467	0	0
Primes d'émission	0	0	0	0
Actifs propres rachetées	0	0	0	0
Réserves	33.532.769	30.080.611	3.472.369	-20.211
Réserve légale	30.177	30.177	0	0
Réserve indisponible	809	809	0	0
Réserve immunisée	0	0	0	0
Réserve Disponible	33.501.783	30.049.625	3.472.369	-20.211
Résultat	-7.756.216	-4.824.547	-2.931.669	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.580.000	-4.480.000	-3.100.000	0
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	95.278	0	95.278	0
PASSIF	121.636.820	116.980.855	63.620.753	-58.964.788
Passifs non courants	54.593.292	52.468.786	2.124.507	0
Provisions	0	0	0	0
Dettes financières non courantes	47.733.219	46.528.594	1.204.625	0
Etablissement de crédits	42.681.070	42.500.000	181.070	0
Location-financement	5.052.149	4.028.594	1.023.555	0
Autres	0	0	0	0
Autres passifs financiers non courants	5.940.192	5.940.192	0	0
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	342.685	0	342.685	0
Autres passifs non courants	353.667	0	353.667	0
Passifs d'impôts différés	223.530	0	223.530	0
Exit tax	0	0	0	0
Autres	223.530	0	223.530	0
Passifs courants	67.043.528	64.512.069	61.496.246	-58.964.788
Provisions	0	0	0	0
Dettes financières courantes	55.729.711	55.541.030	188.681	0
Etablissement de crédits	55.180.000	55.180.000	0	0
Location-financement	549.711	361.030	188.681	0
Autres	0	0	0	0
Autres passifs financiers courants	148	0	148	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.920.055	6.236.962	1.683.093	0
Exit tax	5.224.887	5.228.853	-3.967	0
Autres	2.695.168	1.008.108	1.687.060	0
Autres passifs courants	106.053	21.639	59.049.201	-58.964.788
Comptes de régularisation	3.287.561	2.712.439	575.122	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	224.281.118	222.109.386	61.156.731	-58.984.999


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



ANNEXE 4 – COMPTES DE RÉSULTATS SEGMENTÉS (GÉOGRAPHIQUEMENT)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR)	31/12/2008 12 mois	31/12/2008 12 mois (BE)	31/12/2008 12 mois (FR)	31/12/2008 12 mois (Elim)
Revenus Locatifs	14.024.173	11.486.531	2.537.642	0
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0
Charges relatives à la location	0	0	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	14.024.173	11.486.531	2.537.642	0
Récupération de charges immobilières	0	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.002.745	1.087.952	914.793	0
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.199.241	-1.204.411	-994.830	0
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	13.827.677	11.370.072	2.457.605	0
Frais techniques	-329.610	-329.610	0	0
Frais commerciaux	-75.565	-75.565	0	0
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.412	-2.412	0	0
Frais de gestion immobilière	-226.019	-212.642	-13.377	0
Autres charges immobilières	-78.685	-77.063	-1.622	0
CHARGES IMMOBILIERES	-712.291	-697.291	-14.999	0
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.115.386	10.672.781	2.442.606	0
Frais généraux de la société	-1.977.388	-1.818.839	-158.549	0
Autres revenus et charges d'exploitation	344.547	349.158	-4.611	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.482.545	9.203.100	2.279.446	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement	635.549	635.549	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.046.313	-6.144.617	-3.901.695	0
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	2.071.782	3.694.032	-1.622.250	0
Revenus financiers	500.141	1.745.361	1.382	-1.246.602
Charges d'intérêts	-3.486.977	-3.427.544	-1.306.034	1.246.602
Autres charges financières	-6.813.382	-6.808.615	-4.767	0
RESULTAT FINANCIER	-9.800.218	-8.490.798	-1.309.419	0
Produits des participations mises en équivalence	0	0	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	-7.728.435	-4.796.766	-2.931.669	0
Impôts des sociétés	-27.781	-27.781	0	0
Exit tax	0	0	0	0
IMPOT	-27.781	-27.781	0	0
RESULTAT NET	-7.756.216	-4.824.547	-2.931.669	0
RESULTAT NET COURANT (*)	1.654.547	684.521	970.027	0
RESULTAT NET COURANT (hors impact IAS 39)	8.446.167	7.476.140	970.027	0
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période(**)	3.585.354			
RESULTAT NET PAR ACTION	-2,16			
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	0,46			
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION (hors impact IAS 39)	2,36			

ANNEXE 5 – PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2008

RAPPORT DE L'EXPERT INDÉPENDANT

Détermination de la valeur La détermination de la valeur des différents objets d'investissement du portefeuille a été basée sur les méthodes suivantes : la méthode de capitalisation de la valeur locative et l'approche par les revenus selon un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec un examen des prix unitaires obtenus.

Évolution de la valeur La Fair Value (juste valeur) conformément à la norme IAS40 est passée de EUR 184.089.000 au 30/06/2009 à EUR 210.789.000 au 31/12/2008. Ce dernier montant correspond à EUR 201.143.812 frais à charge de l'acheteur et à EUR 218.369.000 acte en mains.

La rentabilité initiale (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur acte en mains) du portefeuille complet s'élève à 7,56 %.

Patrimoine Le patrimoine compte à ce jour +/- 320.402 m² d'entrepôts et +/- 45.657 m² de surfaces de bureaux ou une surface totale de 366.059 m². Il est implanté sur 32 sites, dont 10 en France. Un seul immeuble (Grimbergen) est en concession. Parallèlement à l'évolution de la valeur du marché, la progression est attribuable à l'acquisition de 6 sites, à savoir Bondoufle (FR), 2 sites à Le Mesnil Amelot (FR), Alfortville (FR), Roissy -Rue de la Belle Etoile 383- (FR) et Décines-Charpieu (FR). Le site d'Heverlee a été vendu et n'est donc plus repris dans le portefeuille.

Outre les dix sites en France, les autres propriétés sont principalement situées dans le triangle du « Vlaamse Ruit ». Deux bâtiments (Laeken et Forest) sont situés dans la Région de Bruxelles-Capitale et un bâtiment (Milmort) se trouve en Wallonie. Des dix immeubles en France, sept sont situés en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et les trois autres en province (Lyon/Décines-Charpieu, Cambrai et Feuquières).

Revenu locatif Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à charge du propriétaire et, dans quelques rares cas, comme un revenu locatif moyen jusqu'au premier jour suivant la date d'échéance s'il y a eu des diminutions de loyer ou si la location ne se déroule pas contractuellement de manière constante.

Ce revenu locatif se chiffrait à EUR 16.517.674 par an au 31/12/2008. Les baux locatifs en cours excèdent de 2,2 % la valeur du marché correspondante estimée, qui s'élève à EUR 16.162.973 par an.

Les montants locatifs mentionnés sont des revenus locatifs nets hors paiement de charges communes et d'éventuelles primes d'assurance.

Le taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille, calculé sur la base des surfaces, est de +/- 95 %.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30



PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2008

	Bureaux	Logistic	Total	Yield
31/12/2008				
Belgique				
AALST (ABCDEFGF), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	8,28%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	7,80%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.565	5.441	8,48%
AARTSELAAR, HELSTRAAT 47	690	6.325	7.015	8,74%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	11,39%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	13.055	14.495	13,83%
BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7	40	4.385	4.425	13,88%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	8,13%
VORST (LIPTON)	778	4.605	5.383	8,01%
VORST (CM)	0	7.150	7.150	7,89%
VORST (RESTAURANT)	2.110	920	3.030	3,05%
VORST (SALVESEN)	1.538	8.606	10.144	7,66%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	8,47%
MOORSEL A, WEVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	9,89%
MOORSEL CDFGHIJK, WEVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	15,62%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	10,05%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	12,46%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	7,30%
PUURS RIJKSWEG 89	980	8.755	9.735	8,97%
PUURS RIJKSWEG 85	170	190	360	1,24%
SCHOTEN, BRECHTSE BAAN	735	735	1.470	9,73%
SCHOTEN JAGERSDREEF 1	1.920	1.685	3.605	10,12%
GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360	7.140	8.500	10,70%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970	12.620	14.590	7,03%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	6,30%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345	12.350	13.695	6,61%
EREMBODGEM	3.635	11.375	15.010	8,44%
MECHELEN ZANDVOORTSTRAAT	768	21.831	22.599	8,76%
MILMORT, AVENUE DU PARC IND	1.152	27.072	28.224	7,68%
Totaal	35.968	259.332	295.300	8,09%
France				
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	633	15.843	16.476	9,35%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN	763	8.190	8.953	9,55%
CAMBRAI P d'A ACTIPOLE	682	10.248	10.930	6,13%
ROISSY, ZONE PARIS NORD 2	730	3.577	4.307	9,17%
BONDOUFLE	865	3.120	3.985	8,35%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4	1.348	7.315	8.663	8,46%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	8,38%
ALTFORTVILLE, LE TECHNIPARC	384	1.665	2.049	10,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOIE 383	1.965	4.356	6.321	7,72%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.108	2.713	3.821	7,97%
Totaal	9.689	61.070	70.759	8,29%
Totaal	45.657	320.402	366.059	8,14%

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo de publication jusqu'au 19/02/2009 – 8h30

