

## RÉSULTATS ANNUELS 2010 DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2010 AU 31/12/2010

---

**Augmentation du résultat net courant<sup>1</sup> (+ 6,68 %) à EUR 7,94 millions**  
(contre EUR 7,44 millions en 2009)

**Résultat distribuable<sup>2</sup> de EUR 8,50 millions**  
Dividende annoncé de EUR 0,97 par action (pour le premier semestre)  
et EUR 0,87 par action (pour le deuxième semestre)

**Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier**  
**(+ 13,19 %) à EUR 233,45 millions**  
(contre EUR 206,25 l'an dernier)

**Variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier**  
**de 0,2 %<sup>3</sup> durant l'année 2010**  
(à composition constante)

**Augmentation des revenus locatifs (+ 4,67 %) à EUR 17,10 millions**  
(contre EUR 16,33 millions en 2009)

**Taux d'occupation<sup>4</sup> de 95,13 % via 40.000 m<sup>2</sup> de nouvelles locations**  
L'objectif de 95 % est atteint

**Taux d'endettement de 47,63 % au 31/12/2010**  
**Capacité d'investissement de EUR 40 à 50 millions<sup>5</sup>**

---

Alost, le 22 février 2011. MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2010.

<sup>1</sup> Résultat net courant ne tenant pas compte du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII et XVIII du compte de résultat) ni de la variation dans l'évaluation des instruments de couverture financière.

<sup>2</sup> Suivant la définition de l'AR du 10 avril 1995.

<sup>3</sup> Ce pourcentage représente la différence entre la juste valeur du portefeuille immobilier au 30 décembre 2010 et sa juste valeur au 31 décembre 2009, sans tenir compte des nouvelles acquisitions, des désinvestissements de sites existants et des investissements sur les sites existants. Si l'on tient compte des investissements sur les sites existants, Montea enregistre une légère variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (0,8 %).

<sup>4</sup> Taux d'occupation en pourcentage de la valeur locative estimée.

<sup>5</sup> Sur la base de ces calculs, Montea présente à nouveau un endettement d'environ 55%. Les calculs, cependant, ne tiennent pas compte des résultats des futurs exercices, ni de la baisse ou de l'augmentation des évaluations du portefeuille immobilier.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## 1 STRATÉGIE DE MONTEA

### ➤ Immobilier logistique et semi-industriel

Montea croit en la valeur à long terme des biens immobiliers logistiques et semi-industriels. Le cycle de vie complet d'un immeuble logistique, en effet, est sensiblement plus long que dans les autres catégories immobilières institutionnelles. Exigences architecturales, évolution des techniques, hauteur libre et autres spécifications techniques évoluent moins vite que dans d'autres segments immobiliers, comme par exemple l'immobilier de bureaux. Lorsque des rénovations s'imposent néanmoins durant le cycle de vie, leur coût est moins important par rapport à la valeur totale que dans d'autres segments immobiliers. Cela fait de l'immobilier logistique un placement intéressant à long terme.

### ➤ Pure player

Montea investit exclusivement dans l'immobilier logistique et semi-industriel, afin de pouvoir concentrer tous ses efforts sur ce créneau. Les équipes belge et française sont composées de spécialistes du secteur, des experts du meilleur niveau dans leur domaine. À cet égard, Montea se distingue des nombreux autres fonds qui ont choisi de diversifier leurs actifs, aux dépens du centrage.

### ➤ Investisseur final

Montea opère sur le marché en tant qu'investisseur final avec une vision à long terme sur son portefeuille immobilier. Montea profite de son expérience et de sa connaissance du créneau pour s'impliquer plus tôt dans le processus de développement, en collaboration avec les autres acteurs, notamment les promoteurs et les propriétaires de terrains. Le projet 'built to suit' réalisé en 2010 avec Coca-Cola est un exemple intéressant de cette vision.

## 2 TRANSACTIONS ET ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DURANT L'ANNÉE 2010

### 2.1 Investissements durant l'année 2010

Pendant 2010, Montea a réalisé la transaction immobilière suivante :

### ➤ 19 juillet 2010 – Finalisation de l'achat d'une nouvelle plate-forme logistique 'classe A' de 75 000 m<sup>2</sup> à Saint-Cyr-en-Val (Orléans - France)

Le 28 mai 2010 a vu la signature d'un contrat d'achat, sous conditions suspensives, d'une nouvelle plate-forme logistique 'classe A' (75.000m<sup>2</sup>) à Saint-Cyr-en-Val (Orléans)<sup>6</sup>.

Toutes les conditions suspensives sont remplies depuis juillet 2010. L'acquisition par Montea a donc été finalisée. Le bâtiment, implanté sur un site de choix, proche d'Orléans, le long des voies d'accès A10 / E05 / E09 et E60, représente un investissement de EUR 35,3 millions. Il est entièrement loué à FM Logistics jusqu'au 30/06/2019 inclus.

<sup>6</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 28/05/2010 ([www.montea.com](http://www.montea.com)).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## 2.2 Développements durant l'année 2010

Pendant l'exercice 2010, Montea a signé le contrat d'un premier développement 'built-to-suit' :

➤ **8 juin 2010 – Signature d'un contrat pour le développement d'un nouveau bâtiment logistique durable pour Coca-Cola Enterprises Belgium à Heppignies (Charleroi)**

Avec Coca-Cola Enterprises Belgium, Montea a cherché un bon emplacement pour y développer un centre de distribution qui sera spécialement conçu pour Coca-Cola Enterprises Belgium. Le site répondra aussi aux normes de durabilité les plus strictes. Le centre de distribution sera construit sur un terrain de +/- 42.000 m<sup>2</sup> situé à Heppignies. Le terrain est à portée immédiate de l'autoroute E42, qui relie entre elles toutes les grandes villes de Wallonie. Il se trouve par ailleurs tout près de l'aéroport de Brussels South Charleroi.

La valeur d'investissement totale est estimée à EUR 9,3 millions, tous frais compris. En principe, le nouveau centre de distribution sera opérationnel en septembre 2011, date à laquelle le contrat de location entrera en vigueur pour une période de 12 ans fermes. Le loyer annuel maximum s'élèvera à EUR 725.000<sup>7</sup>, avec indexation annuelle.

## 2.3 Désinvestissements en Belgique et en France durant l'année 2010

Dans le cadre de son recentrage sur ses activités-clés et de l'optimisation de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente de quatre sites belges. Ces transactions reflètent l'importance que Montea attache à une gestion dynamique de son portefeuille immobilier. La vente de ces biens s'inscrit dans la politique de désinvestissement de Montea: vente des petits sites non stratégiques et ciblage de la politique d'investissement sur les grands sites logistiques.

➤ **10 février 2010 – Désinvestissement de deux bâtiments semi-industriels à Schoten**

Montea a procédé à la vente de deux bâtiments semi-industriels de 1.470 m<sup>2</sup> et 3.605 m<sup>2</sup> situés à Schoten. Les deux désinvestissements résultent du fait que ces sites non stratégiques ne répondaient plus aux normes du portefeuille immobilier, à savoir le rapport bureaux/stockage et la surface moyenne par locataire. La vente représente un montant de EUR 3,28 millions et une plus-value de EUR 0,13 million (EUR 0,04 par action) par rapport à la juste valeur des sites, qui était de EUR 3,05 millions au 31/12/2009.

➤ **2 juillet 2010 – Désinvestissement du bâtiment semi-industriel de Buggenhout**

Montea a vendu ce bâtiment semi-industriel de 4.425 m<sup>2</sup>. Le produit de la vente s'élève à EUR 0,9 million. L'opération a généré une plus-value de EUR 0,28 million par rapport à la juste valeur au 30/06/2010.

➤ **21 janvier 2011 – Désinvestissement du bâtiment semi-industriel de Grobbendonk**

Montea a vendu ce bâtiment semi-industriel de 7.820 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été vendu à Verstraete Real Estate pour EUR 4,2 millions. L'opération a généré une plus-value de EUR 0,15 million par rapport à la juste valeur au 30/09/2010.

<sup>7</sup> La rentabilité initiale brute est de 7,8%

### 2.4 Locations durant l'année 2010

Suite à l'augmentation de capital, le rapport annuel de 2009 annonçait qu'en 2010, Montea allait faire de l'inoccupation dans son portefeuille sa priorité majeure. Fin 2010, Montea a atteint son objectif de 95 %<sup>8</sup> d'occupation. Les transactions locatives ci-dessous s'inscrivent dans cette politique commerciale active que Montea mène.

#### ➤ **Nouveau bail de 9 ans avec Movianto et CAD Service sur le site d'Erembodegem (Alost)**

En décembre 2009, Montea a conclu avec Movianto un nouveau contrat de location de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans) pour 7.747 m<sup>2</sup> d'entrepôt conditionné et 603 m<sup>2</sup> de bureaux, sur le site d'Erembodegem (Alost)<sup>9</sup>. La location a commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Ce nouveau contrat représente EUR 97K de produits locatifs supplémentaires pour le premier semestre 2010 (ce nouveau contrat de location représente un revenu locatif annuel de EUR 351K).

Montea a également conclu avec CAD Service un contrat de location de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) pour 571 m<sup>2</sup> de bureaux sur ce site. La location a commencé le 1<sup>er</sup> mars 2010. Le nouveau contrat représente EUR 8K de revenus locatifs supplémentaires pour le premier semestre 2010 (ce nouveau contrat de location représente un revenu locatif annuel de EUR 60 K).

Montea s'est par ailleurs installé dans les bureaux du site d'Alost-Erembodegem sur une superficie de 656 m<sup>2</sup>. Le siège social a ainsi été déplacé à cette adresse. Après la conclusion de ces contrats de location et l'installation de Montea dans les immeubles de bureaux, le site présente encore actuellement 663 m<sup>2</sup> d'espace vacant.

#### ➤ **Prolongation du contrat de location de 9 ans avec VDAB sur le site d'Alost-Tragel**

En avril 2010, Montea a signé avec le VDAB une prolongation de son contrat de location pour 9 ans fermes, sur le site d'Alost-Tragel. Ce nouveau contrat n'apporte pas de revenus locatifs supplémentaires pour le premier semestre 2010, car il s'agit de la prolongation d'un contrat existant (ce nouveau contrat de location représente un revenu locatif annuel de EUR 240 K).

#### ➤ **Prolongation du contrat de location avec Stork Interme pour 9 ans fermes - 2.470 m<sup>2</sup> sur le site de Berchem**

En juillet 2010, Montea et Stork Interme S.A. ont prolongé de 9 ans fermes le contrat de location de 2.470 m<sup>2</sup> sur le site de Berchem<sup>10</sup>. Le contrat génère un revenu locatif de EUR 200.000 par an. Stork Interme est spécialisé dans la vente d'appareils de mesure et de calibrage.

#### ➤ **7.960 m<sup>2</sup> loués pour 9 ans à S.M.I.W. SA sur le site de Herstal-Milmort**

En octobre 2010, Montea et S.M.I.W. ont signé un bail<sup>11</sup> de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) pour une unité de 7.960 m<sup>2</sup>. Le nouveau locataire, spécialisé dans le stockage, la traçabilité, la manutention et la gestion d'inventaire, entreposera sur le site des produits alimentaires. Le bâtiment de Herstal-Milmort, avec sa superficie totale de 28.340 m<sup>2</sup>, représente 10 % du portefeuille total de Montea en Belgique. Proche des autoroutes E313 (direction Anvers) et E40 (direction Liège), le site se prête idéalement aux activités logistiques.

<sup>8</sup> Le taux d'occupation est calculé pour tout le portefeuille sur base des superficies (m<sup>2</sup>).

<sup>9</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 21 décembre 2009 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>10</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 15 juillet 2010 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>11</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 27 octobre 2010 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ➤ 9 543 m<sup>2</sup> loués pour 9 ans à Stockage Industriel sur le site de Herstal–Milmort

En novembre 2010, Montea et Stockage Industriel (Vincent Logistics) ont signé un bail de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans) pour une unité de 9.543 m<sup>2</sup> à Herstal-Milmort (Liège)<sup>12</sup>. Le nouveau locataire, spécialisé dans le stockage et la distribution, conservera sur le site des produits alimentaires secs.

## ➤ 10.415 m<sup>2</sup> loués pour 9 ans à Pomax sur le site de Malines

En novembre 2010, Pomax et Montea ont conclu un contrat de location pour une période de 9 ans et 7 mois (avec possibilité de résiliation après 3 ans)<sup>13</sup>. Pomax louera 10.208 m<sup>2</sup> de surface de stockage et 207 m<sup>2</sup> de bureaux. Le nouveau locataire occupera ainsi plus de 45% du total du site malinois. L'entrepôt abritera principalement des meubles, des articles de décoration et des cadeaux.

## ➤ Prolongation du contrat de location de 1.686 m<sup>2</sup> avec Biosphere Medical SA pour une période de 9 ans sur le site de Roissy, en France

En novembre 2010, Montea et Biosphere Medical SA se sont entendus pour prolonger de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans) la location de 1.686 m<sup>2</sup> sur le site français de Roissy. Ce contrat génère un revenu locatif de EUR 177.740 par an. Biosphere Medical SA est spécialisé dans la distribution de produits médicaux.

## 2.5 Renforcement de l'équipe de management en 2010

En 2010, Montea a renforcé son équipe de management, afin d'appuyer la croissance et l'optimisation du portefeuille en France et en Belgique.

### ➤ Nomination de Jean de Beaufort au poste de directeur France – Ouverture de bureaux Montea à Paris

En juillet 2010, Montea a nommé un Directeur pour la France<sup>14</sup>. Montea souhaite consolider ainsi sa présence locale. Jean de Beaufort assume la fonction depuis le 1<sup>er</sup> août 2010.

Montea a décidé de développer son propre centre de compétences à Paris, afin d'aborder plus directement le marché français. Ce centre de compétences sera chargé de poursuivre le développement du portefeuille immobilier et d'assumer la gestion des biens (*property management*) actuels en France. Situé 18, place de la Madeleine, 75008 Paris, le siège est opérationnel depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

### ➤ Nomination de Jo De Wolf au poste de Chief Executive Officer (CEO)

En septembre 2010, Montea annonçait la nomination de Jo De Wolf au poste de Chief Executive Officer (CEO)<sup>15</sup>. Il a succédé le 1<sup>er</sup> octobre 2010 à Dirk De Pauw, qui occupait la fonction de CEO *ad interim* depuis mi-février. Dirk De Pauw redevient président du comité d'investissement et conserve son mandat au Conseil d'administration.

<sup>12</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 9 novembre 2010 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>13</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 9 novembre 2010 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>14</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 22 juin 2010 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>15</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 3 septembre 2010 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ➤ **Nomination de Peter Demuynck au poste de Chief Commercial Officer (CCO) Belgique**

En novembre 2010, Montea annonçait la nomination de Peter Demuynck au poste de Chief Commercial Officer (CCO)<sup>16</sup>. Peter Demuynck travaille chez Montea depuis janvier 2011. Montea souhaite consolider ses activités commerciales, ainsi qu'étendre et optimiser son portefeuille immobilier belge. Le CCO va se concentrer sur le développement des opportunités d'investissement en Belgique, sur l'optimisation du portefeuille immobilier existant, et sur la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation. Le nouveau CCO complète l'équipe de management de Montea, qui réunit désormais Jo De Wolf (CEO), Peter Snoeck (COO Belgique), Peter Verlinde (CFO) et Jean de Beaufort (Directeur général France).

## **2.6 Développement des résultats et de la position de Montea**

Le résultat net courant de la société immobilière s'élève à EUR 7,94 millions (EUR 1,72 par action)<sup>17</sup>, soit une hausse de 6,68 % par rapport à 2009 (EUR 7,44 millions).

Cette évolution positive de EUR 0,50 million résulte principalement des éléments suivants :

- variation positive des revenus locatifs de EUR 0,76 million (+ 4,67 %):
  - revenus locatifs supplémentaires d'une part :
    - les investissements achevés en 2009 qui ont exercé tout leur impact durant l'année 2010 ;
    - l'investissement dans le site de Saint-Cyr-en-Val (Orléans – France) ;
  - baisse des revenus locatifs d'autre part :
    - désinvestissement de 3 sites (Schoten Jagersdreef, Schoten Brechtsebaan et Buggenhout) ;
    - inoccupation du site de Malines (DHL). Entretemps, la surface a été louée à Pomax (voir 'Locations') ;
- variation négative des charges immobilières et des frais généraux de la société, à hauteur de EUR 0,39 million:
  - augmentation des frais commerciaux suite aux nouveaux contrats de location sur les sites de Milmort et Malines ;
  - développement du centre de compétences parisien en vue de l'expansion du portefeuille immobilier français ;
  - renforcement de l'équipe de management Montea ;
- variation négative des autres charges et produits opérationnels : EUR 0,57 million. Il s'agit ici principalement d'une clôture de compte exceptionnelle avec un locataire, pour EUR 0,3 million, et d'un résultat exceptionnel unique de EUR 0,1 million pour l'année 2009<sup>18</sup> ;
- baisse du résultat financier courant négatif de EUR 0,69 million. La baisse s'explique principalement par le fait que la position de caisse nette moyenne pour 2010 était supérieure à celle de 2009 (surtout à cause des liquidités provenant de l'augmentation de capital de juillet 2010 et non encore utilisées), à quoi il faut ajouter des frais financiers inférieurs (pas de marge à payer sur les lignes de crédit inutilisées).

<sup>16</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 25 novembre 2010 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>17</sup> Moyenne de 3.585.354 actions pour le premier semestre et 5.634.126 pour le deuxième semestre (après l'augmentation de capital). L'an dernier, le résultat net courant par action était de EUR 2,08. La baisse résulte dans une large mesure de l'effet de dilution.

<sup>18</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 27 août 2009 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## **2.7 Succès de l'augmentation de capital du 2 juillet 2010 – capacité d'investissement supplémentaire d'environ EUR 80 millions**

Le 2 juillet 2010, 2.048.772 nouvelles actions ont été émises dans le cadre d'une augmentation de capital publique, en argent, avec droit de préférence, pour un montant de EUR 39.951.054 (soit EUR 39.418.373,28 de capital social et EUR 532.680,72 de primes d'émission).

Cette augmentation de capital est une réussite : les nouvelles actions, intégralement souscrites, donnent à Montea une capacité d'investissement supplémentaire d'environ EUR 80 millions.

Au terme de l'opération, le capital social de Montea s'élève au 2 juillet 2010 à EUR 108.382.735,61. Il est désormais représenté par 5.634.126 actions ordinaires. Il n'existe pas d'actions préférentielles. Chaque action confère une voix à l'Assemblée générale. Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque les seuils légaux ne sont pas atteints, sont atteints ou sont dépassés (réglementation sur la transparence).

## **2.8 Comme annoncé dans le prospectus : dividende de EUR 0,97 par action (pour le premier semestre) et EUR 0,87 par action (pour le deuxième semestre)**

Suite à l'augmentation de capital, le prospectus avançait un dividende de EUR 0,97 par action pour le premier semestre (pour les 3.585.354 actions d'avant l'augmentation de capital) et de EUR 0,87 par action pour le deuxième semestre (pour les 5.634.126 actions d'après l'augmentation de capital).

Montea enregistre un résultat distribuable de EUR 8.495.324.

Le Conseil d'administration de Montea proposera à l'Assemblée générale de distribuer un dividende de EUR 0,97 par action pour le premier semestre (pour les 3.585.354 actions d'avant l'augmentation de capital) et de EUR 0,87 par action pour le deuxième semestre (pour les 5.634.126 actions d'après l'augmentation de capital). Cela représente un pourcentage de distribution de 98,6 %.

## **2.9 Valeur de l'actif net de EUR 22,00 par action – EUR 23,14 par action hors IAS 39**

La valeur nette de l'actif au 31 décembre 2010 a baissé à EUR 22,00, ce qui représente une diminution de EUR 1,5 ou 6,48 % par rapport au 31 décembre 2009 (EUR 23,53). Cette diminution s'explique principalement par l'effet de dilution dû à l'augmentation de capital lors de laquelle 2.048.772 nouvelles actions ont été émises.

## **2.10 Information relative à l'action judiciaire en cours**

En 2006, la société a conclu des conventions qui devaient permettre, le cas échéant, l'apport de certains bâtiments par fusion ou autre opération. Ces conventions étaient subordonnées à des conditions suspensives, en particulier concernant les prescriptions urbanistiques, dont le respect était imposé contractuellement pour le 31 mars 2007.

Montea a déjà mentionné sa citation par un tiers en 2008. Ce tiers estimait avoir droit à l'apport, par fusion ou une autre opération, de certains bâtiments. Montea avait refusé cet apport, jugeant sur la base d'éléments objectifs que les conditions contractuelles n'étaient pas remplies. Aussi le tiers en cause a-t-il réclamé à Montea un dédommagement de EUR 5,4 millions. Montea juge cette revendication non fondée.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



Par sa décision du 28 avril 2009, le tribunal de commerce de Bruxelles a donné raison à Montea, condamnant l'adversaire à payer les frais de la procédure. Le 23 juillet 2009, l'adversaire a interjeté appel auprès de la Cour d'appel de Bruxelles. Les parties ont échangé leurs conclusions. Il est possible que le jugement soit prononcé dans le courant de 2011.

Montea ne voit pas de raison de changer sa politique en raison de ce contentieux.

### 2.11 État du portefeuille immobilier

 <b>MONTEA PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b> <small>MORE THAN WAREHOUSES</small>	Total 31/12/2010	Belgique	France	Total 31/12/2009
Nombre de sites (unités)	30	18	12	33
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	392.338 m <sup>2</sup>	246.522 m <sup>2</sup>	145.816 m <sup>2</sup>	333.015 m <sup>2</sup>
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	45.263 m <sup>2</sup>	32.579 m <sup>2</sup>	12.684 m <sup>2</sup>	47.663 m <sup>2</sup>
Surface totale (m <sup>2</sup> )	437.601 m <sup>2</sup>	279.101 m <sup>2</sup>	158.500 m <sup>2</sup>	380.678 m <sup>2</sup>
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	69.720 m <sup>2</sup>	43.220 m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>	69.720 m <sup>2</sup>
Juste valeur (EUR)	€ 232.990.000	€ 141.143.000	€ 91.847.000	€ 206.253.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 241.527.000	€ 145.018.000	€ 96.509.000	€ 213.393.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€ 18.353.525	€ 10.690.324	€ 7.663.201	€ 16.043.480
Rendement brut (%) (*)	7,88%	7,57%	8,34%	7,78%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,28%	8,00%	8,71%	8,48%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	21.306 m <sup>2</sup>	13.336 m <sup>2</sup>	7.970 m <sup>2</sup>	26.917 m <sup>2</sup>
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 937.170	€ 602.430	€ 334.740	€ 1.437.155
Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )	95,13%	95,22%	94,97%	92,93%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	95,14%	94,67%	95,81%	91,78%

La **superficie totale du portefeuille immobilier** est de 392.338 m<sup>2</sup>, répartie sur 18 sites en Belgique et 12 sites en France.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève à EUR 232,99<sup>19</sup> millions, soit une augmentation de 13,0 % (EUR 26,74 millions) par rapport aux 31 décembre 2009. Cette évolution résulte de :

- l'achat de la plateforme de Saint-Cyr-en-Val (Orléans - France) pour la somme de EUR 34,04 millions ;
- la juste valeur des désinvestissements pour un montant de EUR 7,77 millions ;
- l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à la fin de 2009 et en 2010 de EUR 0,46 million.

Le **rendement immobilier brut**<sup>20</sup> sur l'ensemble du portefeuille atteint 8,00 % en Belgique et 8,71 % en France, sur la base d'un portefeuille entièrement loué, et compte tenu de la valeur locative estimée des inoccupations.

<sup>19</sup> À la rubrique 'placements immobiliers' du bilan, on trouve un montant de EUR 233,45 millions. La différence (EUR 0,46 million) représente l'activation du projet 'built-to-suit' de Coca-Cola, non pris en compte par l'évaluateur (EUR 1,20 million), et les bureaux de Montea (une partie du site d'Erembodegem), comptabilisés sous Autres immobilisations corporelles (EUR 0,74 millions).

<sup>20</sup> Voici la définition du rendement immobilier brut : revenus locatifs contractuels divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



Le **taux d'occupation** réalisé par Montea sur l'ensemble du portefeuille (exprimé en % de la valeur locative estimée) atteint 95,14 %, et 95,13 % sur la base du nombre de m<sup>2</sup> occupés. Fin 2010, le taux d'occupation a augmenté de 2,20 % (sur la base des m<sup>2</sup>) par rapport au 31 décembre 2009. Cette évolution résulte surtout des nouvelles locations à fin 2010 (voir 'Locations').

Les **revenus locatifs contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 18,35 millions, soit une hausse de 14,4 % (EUR 2,31 millions) par rapport au 31 décembre 2009. Cela résulte principalement de l'achat de la plateforme de Saint-Cyr-en-Val (Orléans – France), qui compense la valeur locative contractuelle des désinvestissements.

## 3 SITUATION FINANCIÈRE<sup>21</sup>

### 3.1 Compte de résultats consolidé pour la période du 01/01/2010 au 31/12/2010<sup>22</sup>

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)</b>	<b>31/12/2010</b> 12 mois	<b>31/12/2009</b> 12 mois
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>17.097.331</b>	<b>16.334.393</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16.718.135</b>	<b>15.961.650</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-971.757</b>	<b>-801.890</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>15.746.378</b>	<b>15.159.760</b>
Frais généraux de la société	-2.455.146	-2.051.957
Autres revenus et charges d'exploitation	-73.205	317.456
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13.218.027</b>	<b>13.425.259</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	548.360	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.906.364	-16.033.498
<b>RESULTAT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>11.860.022</b>	<b>-2.608.239</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3.636.559</b>	<b>-8.063.939</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>8.223.463</b>	<b>-10.672.178</b>
<b>IMPOT</b>	<b>81</b>	<b>-9.378</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.223.544</b>	<b>-10.681.556</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>7.938.401</b>	<b>7.441.381</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.609.740	3.585.354
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>1,78</b>	<b>-2,98</b>
<b>RESULTAT COURANT NET PAR ACTION</b>	<b>1,72</b>	<b>2,08</b>

*Le résultat net courant se définit comme le résultat net, hors résultat sur les placements immobiliers et hors variations de l'évaluation des instruments financiers.*

<sup>21</sup> Le commissaire, Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représenté par Christel Weymeersch, confirme que ses opérations de contrôle au fond, effectuées conformément aux normes générales de contrôle de l'Institut des réviseurs d'entreprises, n'ont pas révélé de corrections significatives à apporter dans les informations financières citées par ce communiqué de presse. Les principes et méthodes comptables appliqués à l'établissement des états financiers sont inchangés par rapport aux principes et méthodes utilisés pour dresser les comptes annuels de l'exercice clôturé le 31 décembre 2009.

### 3.2 Commentaires relatifs au compte de résultats consolidés au 31 décembre 2010

Les **revenus locatifs** de l'exercice 2010 s'élèvent à EUR 17.097.331, soit une augmentation de 4,67 % par rapport à la même période en 2009 (EUR 16.334.393). Cette évolution s'explique principalement par l'investissement dans la plate-forme d'Orléans (deuxième semestre de l'exercice 2010) et par un revenu locatif complet, pour toute l'année 2010, des investissements achevés en 2009 (Brosette – Lyon), compensant la perte de revenus locatifs due aux désinvestissements belges.

Le **résultat immobilier** au 31/12/2010 se monte à EUR 16.718.135. Il progresse de 4,74 % par rapport à la même période de l'année dernière (EUR 15.961.650). L'augmentation du résultat financier, un peu plus importante que celle des revenus locatifs, s'explique principalement par les 'management fees' facturés sur les nouveaux contrats de location.

La **marge d'exploitation**<sup>23</sup> atteint 77,31 % au 31/12/2010, contre 82,19 % au 31/12/2009. Sans tenir compte du bénéfice non récurrent de l'exercice 2009 (voir point 2.6), la marge d'exploitation de l'an dernier était de 79,59 %. Montea enregistre ainsi une baisse de 2,28 % de sa marge d'exploitation. Le phénomène s'explique par le développement du centre de compétence parisien, l'expansion du portefeuille immobilier français et le renforcement de l'équipe de management de Montea.

La nouvelle équipe de management va s'attacher à poursuivre la croissance du portefeuille. L'étalement des frais fixes sur un portefeuille plus important fera remonter la marge d'exploitation. Montea ambitionne une marge dépassant 80 %.

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** au 31/12/2010 s'élève à EUR -1.358.004 (EUR -16.033.498 au 31/12/2009). Il résulte de :

- variations négatives du portefeuille immobilier en Belgique et en France, pour un montant de EUR -1.906.364. Cette variation négative est le résultat de :
  - une variation négative du portefeuille immobilier en Belgique, à hauteur de EUR -4.661.986 (-3,25 % de la juste valeur à fin 2009 sans tenir compte des ventes de l'exercice précédent), suite à :
    - variation négative sur les sites de Milmort et Nivelles (la fin du bail approchant) et sur le site de Bornem à cause de l'inoccupation actuelle (6.692 m<sup>2</sup>) ;
    - travaux d'amélioration et de rénovation sur les sites d'Erembodegem, Berchem et Malines, qui n'apportent pas de valeur dans l'état actuel du marché.
  - une variation positive du portefeuille immobilier français de EUR 2.755.622 (3,10% de la juste valeur du portefeuille, y compris l'investissement d'Orléans), sous l'effet d'un 'yield-shift' négatif de 43 points de base ;
- un résultat positif de EUR 548.360 suite à la vente de placements immobiliers. Cette plus-value est le fruit des ventes suivantes :
  - sites de Schoten Jagersdreef et Schoten Brechtsebaan (plus-value de EUR 125.168) ;
  - site de Buggenhout (plus-value de EUR 275.192) ;
  - site de Grobbendonk (plus-value de EUR 148.000).

<sup>23</sup> Résultat pour le résultat sur le portefeuille immobilier.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



Le **résultat financier** au 31/12/2010 (EUR -3.636.559) est à nouveau fortement influencé par l'évolution positive de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêt (IAS 39), à la date de clôture, à hauteur de EUR 1.643.148. Durant les 3 premiers trimestres, Montea enregistrait encore une variation négative de la juste valeur des contrats de couverture, à hauteur de EUR -2.436.823. Au dernier trimestre, cependant, suite à la forte hausse des taux d'intérêts à long terme, Montea subit une variation positive de la juste valeur à concurrence de EUR 4.079.971.

Sans tenir compte de l'évolution de la juste valeur des contrats de couverture d'intérêts (IAS 39), les frais financiers nets ont baissé de EUR 0,69 million. Cela s'explique principalement par le fait que la situation de trésorerie nette moyenne pour 2010 était supérieure à celle de 2009 (surtout à cause des lignes de crédit provenant de l'augmentation de capital de juillet 2010 et non encore utilisées), à quoi il faut ajouter des frais financiers inférieurs (pas de marge à payer sur les lignes de crédit inutilisées).

↳ *Le 31/12/2010, la dette financière totale de Montea se compose pour 91,4% de dettes bancaires. Pour ces dettes bancaires, Montea a fait appel à des contrats de couverture du taux d'intérêt du type IRS. Au 31/12/2010, les contrats de couverture du type IRS (Interest Rate Swap) couvraient 99,7% de la dette bancaire totale de Montea. Ces instruments financiers assurent une couverture de la dette actuelle au moins jusqu'en septembre 2011. Le taux d'intérêt à la fin de la période se situe à 4,59% (y compris marges bancaires et frais des instruments de couverture, compte tenu de l'EURIBOR à la fin de l'année).*

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

Le **résultat net courant**<sup>24</sup> au 31/12/2010 s'élève à EUR 7.938.401 (EUR 1,72 par action), soit 6,68 % de plus que pour la même période de l'an dernier (EUR 7.441.381)

↳ *Sur la base de ce résultat net courant et du résultat distribuable qui en résulte de EUR 8.495.324, (principalement dû aux plus-values sur les sites vendus), Montea confirme le dividende déjà annoncé de EUR 0,97 brut par action pour le premier semestre de 2010 et de EUR 0,87 par action pour le deuxième semestre 2010.*

Le **résultat net** au 31/12/2010 s'élève à EUR 8.223.544, contre EUR -10.681.556 en 2009. Cette hausse considérable de EUR 18.905.100 s'explique par :

- augmentation du résultat net courant de EUR 497.020;
- évolution positive de la variation de la juste valeur des placements immobiliers (EUR 14.127.133). L'an dernier, la juste valeur des placements immobiliers avait connu une variation négative de EUR 16,03 millions<sup>25</sup>;
- la plus-value issue des désinvestissements pour un montant de EUR 548.360;
- l'évolution positive de la variation de la juste valeur des instruments de couverture du taux d'intérêt de EUR 3.732.587.

<sup>24</sup> 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 IAS 39 (réévaluation des instruments de couverture).

<sup>25</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au rapport annuel de 2009.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## 3.3 Bilan consolidé au 31 décembre 2010

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	31/12/2010 Conso	31/12/2009 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	236.465.744	207.363.989
<b>ACTIFS COURANTS</b>	22.332.836	8.900.245
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>258.798.580</b>	<b>216.264.234</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>124.106.556</b>	<b>84.469.349</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	124.005.824	84.380.953
Intérêts minoritaires	100.733	88.397
<b>PASSIF</b>	<b>134.692.024</b>	<b>131.794.884</b>
Passifs non courants	69.539.252	126.795.927
Passifs courants	65.152.772	4.998.957
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>258.798.580</b>	<b>216.264.234</b>

## 3.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé au 31 décembre 2010

Au 31 décembre 2010, le **total de l'actif** (EUR 258.798.580) se compose principalement de placements immobiliers (EUR 233.452.374 ou 90,21 % du total) et d'actifs circulants (EUR 22.332.836). L'augmentation des actifs immobilisés (EUR 29.101.755) résulte surtout de l'investissement dans la plate-forme d'Orléans et dans les investissements opérés en Belgique.

L'augmentation des actifs circulants s'explique principalement par l'amélioration de la situation de la trésorerie à la fin de l'année (environ 30 % du produit net de l'augmentation de capital ne sont pas encore investis à ce stade).

Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 124.106.556 millions) et une dette totale de EUR 134.692.024 millions.

Toute la hausse des fonds propres (EUR 39.637.207) résulte de :

- hausse nette du capital suite à l'augmentation de capital du 2 juillet 2010 (EUR 39.907.052) ;
- résultat net de EUR 8.223.544 ;
- distribution en 2010 du dividende de l'exercice 2009 (EUR 7.493.389).

L'augmentation de la dette totale (EUR 2.897.139) s'explique dans une large mesure par la hausse des loyers déjà facturés pour le premier trimestre de l'année 2011.

L'endettement total résultant des lignes de crédit et des dettes de leasing reste à peu près constant, la reprise de la dette de leasing du site d'Orléans (EUR 5,86 millions) compensant l'utilisation partielle des lignes de crédit.

Le **ratio d'endettement**<sup>26</sup> s'élève à 47,63 % contre 56,4 % au 31/12/2009. Montea conserve ainsi une capacité d'investissement d'environ EUR 40 à 50 millions face à un endettement de quelque 55 %.

<sup>26</sup> Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## 3.5 Évolution de l'actif net par action (voir aussi 1.7)

 <b>ACTIF NET PAR ACTION (EUR)</b>	31/12/2010	31/12/2009
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	124.006	84.381
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	22,0	23,5
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	23,5	25,5

L'actif net par action (destiné aux résultats) sur la base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à EUR 22,00 au 31/12/2010, contre EUR 23,50 au 31/12/2009. Ce recul de 6,48 % s'explique dans une large mesure par l'effet de dilution dû à l'augmentation de capital, qui a créé 2.048.772 actions supplémentaires au prix d'émission de EUR 19,50 par action.

Si nous ne tenons pas compte Sans tenir compte de l'évaluation des instruments de couverture des taux d'intérêt, l'actif net par action se monte à EUR 23,14.

Pour un cours boursier de EUR 23,49 à la fin de l'exercice, Montea clôture avec une petite prime de 6,7 %. Sans tenir compte de l'évaluation des instruments de couverture des taux d'intérêts, la prime se situe à 1,5 %.

## 4 PERFORMANCE BOURSIÈRE DE L'ACTION MONTEA (MONT)

 <b>PERFORMANCE BOURSIERE</b>	30/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>Course de bourse (€)</b>				
A la clôture	23,49	24,89	27,00	31,99
Le plus élevé	26,89	30,99	35,25	37,00
Le plus bas	19,80	21,81	23,00	30,21
Moyenne	23,83	24,69	30,84	33,82
<b>Net actif / action (€)</b>				
Incl. IAS 39	22,01	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39	23,14	25,77	30,26	30,80
<b>Prime / (discount) (%)</b>	6,7%	5,8%	-5,6%	2,9%
<b>Rendement de dividende (%)</b>	7,7%	8,5%	6,8%	7,4%
<b>Dividende (€)</b>				
Brut	1,84	2,09	2,09	2,49
Net	1,56	1,78	1,78	2,12
<b>Volume (en nombre de titres)</b>				
Volume journalier moyen	1.740	1.033	1.061	1.333
Volume de la période	450.701	264.394	271.641	341.241
<b>Nombre d'actions</b>	5.634.126	3.585.354	3.585.354	2.855.607
<b>Capitalisation boursière ('000 euros)</b>				
Capitalisation boursière à la clôture	132.346	89.239	96.805	91.351
<b>Free Float</b>	31,3%	30,1%	30,1%	37,3%
<b>Ratios (%)</b>				
"Velocity"	9,8%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	31,7%	24,5%	25,1%	32,0%

L'année 2010 se caractérise par une hausse du volume des actions échangées. Le volume quotidien moyen grimpe de 68%, tandis que le nombre moyen d'actions progresse de 22%. Cela s'exprime par une vélocité<sup>27</sup> (sur la base du 'free float') qui passe de 24,5% à 31,7%.

<sup>27</sup> Nombre d'actions échangées par rapport au nombre total d'actions.

## 5 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA DATE DU BILAN

- **21 janvier 2011 – Contrat de bail pour un terme fixe de 15 ans avec Ondernemingen Jan De Nul SA pour 18.048 m<sup>2</sup> sur le site d'Alost**

Montea et Ondernemingen Jan De Nul SA ont signé un contrat de location pour une période fixe de 15 ans. La convention porte sur 18.048 m<sup>2</sup> du site de Tragel à Alost. D'une part, Ondernemingen Jan De Nul prolonge le contrat en cours pour 13.642 m<sup>2</sup> d'espace de stockage ; d'autre part, un contrat complémentaire est conclu pour 2.497 m<sup>2</sup> de surface de stockage et 1.909 m<sup>2</sup> de bureaux. La prolongation et l'extension se font à des conditions conformes au bail en cours. Elles génèrent un rendement initial brut de 8,59 %, sur la base de la juste valeur. Ondernemingen Jan De Nul SA va utiliser les entrepôts pour y conserver des matériaux de construction et des pièces de bateau.

- **3 février 2011 – Montea lance un projet d'énergie solaire pour ses sites de Grimbergen, Puurs, Bornem et Herentals**

Montea lance un projet d'énergie solaire pour ses sites de Grimbergen, Puurs, Bornem et Herentals. Accompagnée par les entreprises Encon et Scheuten Solar, Montea va placer dans les prochains mois des panneaux solaires pour une puissance totale estimée de 2,35 mégawatts/crête, soit la consommation annuelle moyenne de plus de 650 familles. Cet investissement de Montea va aussi réduire de plus de 600 tonnes par an les émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments concernés. L'énergie ainsi produite sera prioritairement mise à la disposition des locataires, le reste étant réinjecté dans le réseau de distribution.

## 6 CONCLUSION POUR L'EXERCICE 2010

Sur le plan financier, l'exercice 2010 de Montea se caractérise par des résultats d'exploitation généralement bons vu le contexte économique encore difficile : le résultat courant net augmente de 6,68 %.

L'activité locative et le maintien du taux d'occupation (qui grimpe à 95%) étaient LA priorité pour 2010.

La pression sur les évaluations, qui a commencé au dernier trimestre de 2008 pour se maintenir durant toute l'année 2009, stagne à présent. On observe même une évolution positive des valeurs dans le portefeuille français.

Montea a par ailleurs revendu quelques biens non stratégiques qui n'avaient plus leur place dans la politique d'investissement de Montea. Désormais, l'accent est mis sur les grands ensembles logistiques.

L'augmentation de capital réussie du 2 juillet 2010 a apporté à la sicafi l'oxygène nécessaire pour entamer sa deuxième phase de croissance. 70% du rapport net de l'opération ont été immédiatement investis dans l'achat d'une plate-forme de 78.000 m<sup>2</sup> à Orléans, pour un rendement de 8,5%.

Sur le plan organisationnel, en 2010, Montea a mis sur pied un centre de compétence à Paris et renforcé son équipe de management avec la désignation d'un CEO, d'un CCO pour la Belgique et d'un Directeur pour la France.

Vu la solidité des résultats d'exploitation et les plus-values réalisées sur les sites vendus, Montea proposera à l'Assemblée générale un dividende de EUR 0,97 par action pour le premier semestre et de EUR 0,87 pour le deuxième semestre, comme annoncé dans le prospectus à l'occasion de l'augmentation de capital.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## 7 PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2011

En 2011, Montea va se concentrer sur la croissance de son portefeuille (croissance externe), l'amélioration de la qualité des bâtiments (croissance interne), la diversification de ses revenus et le désinvestissement de quelques biens relativement petits, sans intérêt stratégique.

### ➤ Croissance externe

Sur ses deux marchés, la Belgique et la France, Montea observe de la part des investisseurs institutionnels un intérêt croissant pour l'immobilier logistique. Pour cette raison, Montea va devoir mettre à profit son expertise et son expérience de 'pure player' pour mener à bien sa croissance externe.

La priorité ira à :

- dossiers de 'sale & rent back'. Montea a fait une première expérience dans ce domaine avec la reprise du site logistique d'Unilever à Forest (2008);
- projets 'built-to-suit': dans un système 'à livre ouvert', Montea cherche avec le client final la meilleure solution logistique, par exemple pour la construction d'un nouveau centre de distribution Coca-Cola (2010-2011);
- collaboration avec d'autres acteurs immobiliers, à un stade précoce du processus de développement.

### ➤ Croissance interne ou amélioration de la qualité

Parallèlement à la croissance externe, Montea va s'attacher à optimiser le portefeuille existant. Deux grandes possibilités sont entrevues:

- développement et commercialisation des terrains restants du portefeuille;
- amélioration de la qualité du portefeuille.

### ➤ Diversification des revenus

Avec le projet d'énergie solaire sur les sites de Grimbergen, Puurs, Bornem et Herentals, Montea va diversifier ses revenus en 2011. Montea confirme par là sa volonté d'optimiser la durabilité et la qualité d'une part, d'autre part d'allonger la durée moyenne et la rentabilité du portefeuille immobilier. En 2011, Montea va également étudier la faisabilité d'un projet similaire pour ses sites de Bruxelles, de Wallonie et de France.

### ➤ Désinvestissements

Enfin, Montea va revendre une série de petits biens qui ne cadrent plus dans sa stratégie, pour une valeur totale estimée de EUR 10 millions.

## 8 CALENDRIER FINANCIER

- 12/05/2011 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2011
- 17/05/2011 Assemblée générale des actionnaires
- 25/08/2011 Rapport financier semestriel : résultats au 30/06/2011
- 17/11/2011 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2011

Les informations destinées aux actionnaires et le calendrier financier sont aussi disponibles sur notre site web [www.montea.com](http://www.montea.com).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## 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 exprimés dans ce communiqué. Des modifications de la situation économique, des circonstances commerciales ou concurrentielles suite à des sentences juridiques à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

## À PROPOS DE MONTEA "MORE THAN WAREHOUSES"

Montea Comm. VA est une Sicafimmobilière (Sicafi – SIIC), spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. L'entreprise entend devenir un acteur de référence dans ce marché. Montea propose davantage que de simples entrepôts et notamment des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. De cette manière, Montea crée de la valeur pour ses actionnaires. Au 31/12/2010, l'entreprise avait 437.601 m<sup>2</sup> en portefeuille sur 30 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

## CONTACT PRESSE

Joris Bulteel  
Whyte Corporate Affairs  
+32 2 738 06 21  
JB@whyte.be

## POUR PLUS D'INFORMATIONS

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

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ANNEXE 1 – Compte de résultats consolidé pour la période du 01/01/2010 au 31/12/2010

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)</b>	<b>31/12/2010</b> 12 mois	<b>31/12/2009</b> 12 mois
Revenus Locatifs	17.097.331	16.334.393
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	0
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>17.097.331</b>	<b>16.334.393</b>
Récupération de charges immobilières	160.112	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.214.994	2.456.370
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.754.302	-2.829.112
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16.718.135</b>	<b>15.961.650</b>
Frais techniques	-248.428	-198.870
Frais commerciaux	-92.547	-76.271
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
Frais de gestion immobilière	-519.614	-410.548
Autres charges immobilières	-111.169	-116.200
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-971.757</b>	<b>-801.890</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>15.746.378</b>	<b>15.159.760</b>
Frais généraux de la société	-2.455.146	-2.051.957
Autres revenus et charges d'exploitation	-73.205	317.456
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13.218.027</b>	<b>13.425.259</b>
Résultat sur vente de placements immobiliers	548.360	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur de placements immobiliers	-1.906.364	-16.033.498
<b>RESULTAT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>11.860.022</b>	<b>-2.608.239</b>
Revenus financiers	2.623.577	293.073
Charges d'intérêts	-5.368.872	-6.250.149
Autres charges financières	-891.264	-2.106.863
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3.636.559</b>	<b>-8.063.939</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>8.223.463</b>	<b>-10.672.178</b>
Impôts des sociétés	81	-9.378
Exit tax	0	0
<b>IMPOT</b>	<b>81</b>	<b>-9.378</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.223.544</b>	<b>-10.681.556</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>7.938.401</b>	<b>7.441.381</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.609.740	3.585.354
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>1,78</b>	<b>-2,98</b>
<b>RESULTAT COURANT NET PAR ACTION</b>	<b>1,72</b>	<b>2,08</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ANNEXE 2 – Bilan consolidé au 31/12/2010

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	<b>31/12/2010</b> Conso	<b>31/12/2009</b> Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>236.465.744</b>	<b>207.363.989</b>
Goodwill	0	0
Immobilisations incorporelles	83.237	106.878
Immeubles de placement	233.452.374	206.253.000
Autres immobilisations corporelles	995.144	237.172
Actifs financiers non courants	1.359.080	0
Créances de location-financement	0	0
Participations mises en équivalence	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	575.910	766.939
Actifs d'impôts différés	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>22.332.836</b>	<b>8.900.245</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Créances commerciales	6.214.589	3.111.708
Créances fiscales et autres actifs courants	1.408.938	1.135.752
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14.119.105	4.077.316
Comptes de régularisation	590.204	575.468
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>258.798.580</b>	<b>216.264.234</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>124.106.556</b>	<b>84.469.349</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>124.005.824</b>	<b>84.380.953</b>
Capital	107.328.535	68.964.362
Primes d'émission	542.880	0
Actifs propres rachetées	0	0
Réserves	16.460.201	25.602.375
Réserve légale	30.177	30.177
Réserve indisponible	809	809
Réserve immunisée	0	0
Réserve Disponible	16.429.215	25.571.390
Résultat	8.211.209	-3.042.785
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.537.000	-7.143.000
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
Ecart de conversion	0	0
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>100.733</b>	<b>88.397</b>
<b>PASSIF</b>	<b>134.692.024</b>	<b>131.794.884</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>69.539.252</b>	<b>126.795.927</b>
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	61.424.458	118.412.629
Etablissement de crédits	53.274.669	113.941.721
Location-financement	0	4.470.908
Autres	8.149.789	0
Autres passifs financiers non courants	7.745.563	8.029.631
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
Autres passifs non courants	369.231	353.667
Passifs d'impôts différés	0	0
Exit tax	0	0
Autres	0	0
<b>Passifs courants</b>	<b>65.152.772</b>	<b>4.998.957</b>
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	56.780.572	581.241
Etablissement de crédits	55.000.000	0
Location-financement	0	581.241
Autres	1.780.572	0
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.263.525	2.485.996
Exit tax	-34.664	-32.680
Autres	3.298.189	2.518.676
Autres passifs courants	785.191	198.265
Comptes de régularisation	4.323.485	1.733.456
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>258.798.580</b>	<b>216.264.234</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ANNEXE 3 – ÉTAT CONSOLIDÉ DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES (EUR '000')

 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	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>SUR 31/12/2009</b>	<b>68.964</b>	<b>0</b>	<b>25.603</b>	<b>-3.043</b>	<b>0</b>	<b>-7.143</b>	<b>88</b>	<b>84.469</b>
<b>éléments directement vue comme Capitaux propres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-292</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>292</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
Augmentation de capital								
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-292			292		0
Intérêts minoritaires				-6			6	0
<b>Subtotal</b>	<b>68.964</b>	<b>0</b>	<b>25.311</b>	<b>-3.049</b>	<b>0</b>	<b>-6.851</b>	<b>94</b>	<b>84.469</b>
Dividendes			-7.493					-7.493
Résultat de l'année passée			-3.043	3.043				0
Résultat de l'année				-447				-447
<b>SUR 30/06/2010</b>	<b>68.964</b>	<b>0</b>	<b>14.775</b>	<b>-453</b>	<b>0</b>	<b>-6.851</b>	<b>94</b>	<b>76.529</b>
<b>éléments directement vus comme Capitaux propres</b>	<b>38.364</b>	<b>543</b>	<b>1.686</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-1.686</b>	<b>7</b>	<b>38.907</b>
Augmentation de capital	38.364	543						38.907
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			1.686			-1.686		0
Impact contract Unilever IFRS 3				-7			7	0
Intérêts minoritaires								0
<b>Subtotal</b>	<b>107.328</b>	<b>543</b>	<b>16.461</b>	<b>-460</b>	<b>0</b>	<b>-8.537</b>	<b>101</b>	<b>115.436</b>
Dividendes								0
Résultat de l'année passée				8.671				8.671
Résultat de l'année								0
<b>SUR 31/12/2010</b>	<b>107.328</b>	<b>543</b>	<b>16.461</b>	<b>8.211</b>	<b>0</b>	<b>-8.537</b>	<b>101</b>	<b>124.107</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ANNEXE 4 – FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (EUR '000')

 <b>CASH FLOW CONSOLIDÉ ('000 EUR)</b>	<b>31/12/2010</b> 12 mois	<b>31/12/2009</b> 12 mois
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie aud début de l'exercice</b>	<b>4.077</b>	<b>5.126</b>
<b>Résultat net</b>	<b>8.224</b>	<b>-10.682</b>
<b>Elements non monétaire à ajouter/déduire du résultat</b>	<b>5.197</b>	<b>26.759</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>222</b>	<b>265</b>
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	166	111
Réduction de valeur sur actifs courants (+)	73	153
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-17	0
<b>Autre éléments non monétaires</b>	<b>4.976</b>	<b>26.495</b>
Variation de la juste valeur des placements immobiliers (+/-)	1.906	16.033
Impact IAS 39	-1.643	2.089
Autres éléments	0	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-548	0
Intérêts payés	5.369	6.250
Intérêts perçus	-108	2.122
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>13.421</b>	<b>16.078</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>699</b>	<b>-4.607</b>
<b>Mouvements d'éléments d'actif</b>	<b>-3.256</b>	<b>2.290</b>
Créances commerciales	-3.159	2.259
Créances d'impôt	-273	233
Autres actifs non-courants	191	-283
Autres actifs courants	0	-761
Charges à reporter et produits acquis	-15	842
<b>Mouvements d'éléments de passif</b>	<b>3.954</b>	<b>-6.897</b>
Debts commerciales	778	39
Taxes, charges sociales et dettes salariales	587	-5.473
Autre passifs courants	0	92
Charges à imputer et produits à reporter	2.590	-1.555
<b>TRESORERIE NET DES ACTIVITES D'EXPLOITATION</b>	<b>18.197</b>	<b>16.597</b>
<b>Activités d'investissement</b>	<b>-29.457</b>	<b>-11.619</b>
Immobilisations incorporelles	-7	-26
Immeubles de placement et projets de développement	-37.595	-11.497
Autres immobilisations corporelles	-152	-96
Vente immeubles	8.297	0
<b>TRESORERIE NET UTILISEE DANS LES ACTIVITES D'INVESTISSEMENTS</b>	<b>-29.457</b>	<b>-11.619</b>
<b>CASH FLOW LIBRE</b>	<b>-11.260</b>	<b>4.978</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>	<b>-6.034</b>	<b>6.593</b>
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes financières	-789	15.531
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres passifs financiers	0	-224
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes commerciales	16	-343
Intérêts payés	-5.369	-6.250
Intérêts perçus	108	-2.122
<b>Variation des autres passifs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Variation des capitaux propres</b>	<b>31.414</b>	<b>-7.493</b>
Augmentation (+) /Diminution(-) du capital	38.907	0
Dividendes de l'exercice précédent	-7.493	-7.493
<b>Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>25.380</b>	<b>-901</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)</b>	<b>14.119</b>	<b>4.077</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ANNEXE 5 – COMPTE DE RÉSULTAT SEGMENTÉ (GÉOGRAPHIQUEMENT)

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR)</b>	<b>31/12/2010</b> 12 mois	<b>31/12/2010</b> 12 mois (BE)	<b>31/12/2010</b> 12 mois (FR)	<b>31/12/2010</b> 12 mois (Elim)	<b>31/12/2009</b> 12 mois
Revenus Locatifs	17.097.331	11.111.150	5.986.181	0	16.334.393
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
Charges relatives à la location	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>17.097.331</b>	<b>11.111.150</b>	<b>5.986.181</b>	<b>0</b>	<b>16.334.393</b>
Récupération de charges immobilières	160.112	160.112	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.214.994	1.945.290	1.269.704	0	2.456.370
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.754.302	-2.260.151	-1.494.150	0	-2.829.112
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16.718.135</b>	<b>10.956.400</b>	<b>5.761.735</b>	<b>0</b>	<b>15.961.650</b>
Frais techniques	-248.428	-248.428	0	0	-198.870
Frais commerciaux	-92.547	-92.547	0	0	-76.271
Charges e: taxes sur immeubles non loués	0	0	0	0	0
Frais de gestion immobilière	-519.614	-485.112	-34.502	0	-410.548
Autres charges immobilières	-111.169	-78.328	-32.841	0	-116.200
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-971.757</b>	<b>-904.414</b>	<b>-67.343</b>	<b>0</b>	<b>-801.890</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>15.746.378</b>	<b>10.051.986</b>	<b>5.694.392</b>	<b>0</b>	<b>15.159.760</b>
Frais généraux de la société	-2.455.146	-2.009.486	-445.661	0	-2.051.957
Autres revenus et charges d'exploitation	-73.205	-49.753	-23.452	0	317.456
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13.218.027</b>	<b>7.992.748</b>	<b>5.225.279</b>	<b>0</b>	<b>13.425.259</b>
Résultat sur vente de placements immobiliers	548.360	548.360	0	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur de placements immobiliers	-1.906.364	-4.661.986	2.755.622	0	-16.033.498
<b>RESULTAT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>11.860.022</b>	<b>3.879.121</b>	<b>7.980.901</b>	<b>0</b>	<b>-2.608.239</b>
Revenus financiers	2.623.577	5.572.393	98.209	-3.047.025	293.073
Charges d'intérêts	-5.368.872	-5.313.729	-3.102.169	3.047.025	-6.250.149
Autres charges financières	-891.264	-884.825	-6.439	0	-2.106.863
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3.636.559</b>	<b>-626.161</b>	<b>-3.010.398</b>	<b>0</b>	<b>-8.063.939</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>8.223.463</b>	<b>3.252.961</b>	<b>4.970.502</b>	<b>0</b>	<b>-10.672.178</b>
Impôts des sociétés	81	81	0	0	-9.378
Exit tax	0	0	0	0	0
<b>IMPOT</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9.378</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.223.544</b>	<b>3.253.042</b>	<b>4.970.502</b>	<b>0</b>	<b>-10.681.556</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>7.938.401</b>	<b>5.723.520</b>	<b>2.214.881</b>	<b>0</b>	<b>7.441.381</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.609.740	4.609.740	0	0	3.585.354
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>1,78</b>	<b>0,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2,98</b>
<b>RESULTAT COURANT NET PAR ACTION</b>	<b>1,72</b>	<b>1,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,08</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ANNEXE 6 – BILAN (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	31/12/2010 Conso	31/12/2010 BE	31/12/2010 FR	31/12/2010 Elim.	31/12/2009 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>236.465.744</b>	<b>144.058.181</b>	<b>92.407.563</b>	<b>0</b>	<b>207.363.989</b>
Goodwill	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	83.237	83.237	0	0	106.878
Immeubles de placement	233.452.374	141.605.374	91.847.000	0	206.253.000
Autres immobilisations corporelles	995.144	995.144	0	0	237.172
Actifs financiers non courants	1.359.080	1.359.080	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0	0
Participations mises en équivalence	0	0	0	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	575.910	15.347	560.563	0	766.939
Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>22.332.836</b>	<b>107.472.096</b>	<b>5.410.992</b>	<b>-90.550.252</b>	<b>8.900.245</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0
Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0	0
Créances commerciales	6.214.589	2.872.951	3.341.638	0	3.111.708
Créances fiscales et autres actifs courants	1.408.938	83.976.365	857.080	-83.424.507	1.135.752
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14.119.105	13.344.544	774.561	0	4.077.316
Comptes de régularisation	590.204	7.278.236	437.713	-7.125.745	575.468
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>258.798.580</b>	<b>251.530.277</b>	<b>97.818.555</b>	<b>-90.550.252</b>	<b>216.264.234</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>124.106.556</b>	<b>128.371.274</b>	<b>-4.264.718</b>	<b>0</b>	<b>84.469.349</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>124.005.824</b>	<b>128.371.274</b>	<b>-4.365.450</b>	<b>0</b>	<b>84.380.953</b>
Capital	107.328.535	107.328.535	0	0	68.964.362
Primes d'émission	542.880	542.880	0	0	0
Actifs propres rachetées	0	0	0	0	0
Réserves	16.460.201	21.121.818	-4.661.617	0	25.602.375
Réserve légale	30.177	30.177	0	0	30.177
Réserve indisponible	809	809	0	0	809
Réserve immunisée	0	0	0	0	0
Réserve Disponible	16.429.215	21.090.832	-4.661.617	0	25.571.390
Résultat	8.211.209	3.253.042	4.958.167	0	-3.042.785
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.537.000	-3.875.000	-4.662.000	0	-7.143.000
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0	0
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>100.733</b>	<b>0</b>	<b>100.733</b>	<b>0</b>	<b>88.397</b>
<b>PASSIF</b>	<b>134.692.024</b>	<b>123.159.003</b>	<b>102.083.273</b>	<b>-90.550.252</b>	<b>131.794.884</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>69.539.252</b>	<b>63.982.128</b>	<b>5.557.124</b>	<b>0</b>	<b>126.795.927</b>
Provisions	0	0	0	0	0
Dettes financières non courantes	61.424.458	56.236.565	5.187.893	0	118.412.629
Etablissement de crédits	53.274.669	53.000.000	274.669	0	113.941.721
Location-financement	0	0	0	0	4.470.908
Autres	8.149.789	3.236.565	4.913.224	0	0
Autres passifs financiers non courants	7.745.563	7.745.563	0	0	8.029.631
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
Autres passifs non courants	369.231	0	369.231	0	353.667
Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
Exit tax	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0
<b>Passifs courants</b>	<b>65.152.772</b>	<b>59.176.876</b>	<b>96.526.149</b>	<b>-90.550.252</b>	<b>4.998.957</b>
Provisions	0	0	0	0	0
Dettes financières courantes	56.780.572	55.408.158	1.372.414	0	581.241
Etablissement de crédits	55.000.000	55.000.000	0	0	0
Location-financement	0	0	0	0	581.241
Autres	1.780.572	408.158	1.372.414	0	0
Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.263.525	1.435.609	1.827.915	0	2.485.996
Exit tax	-34.664	-26.730	-7.934	0	-32.680
Autres	3.298.189	1.462.339	1.835.850	0	2.518.676
Autres passifs courants	785.191	20.896	91.314.547	-90.550.252	198.265
Comptes de régularisation	4.323.485	2.312.212	2.011.273	0	1.733.456
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>258.798.580</b>	<b>251.530.277</b>	<b>97.818.555</b>	<b>-90.550.252</b>	<b>216.264.234</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



### ANNEXE 7 – PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2010

	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Vacance (% du m² total)
<b>Belgique</b>					
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	610.075	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	949.072	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.495	5.371	127.463	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	254.395	0,00%
BERCHEM, VOSSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	200.000	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	401.764	46,70%
GRIMBERGEN, EPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	968.569	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	228.756	0,00%
MOORSEL A, WAVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	133.642	20,62%
MOORSEL BCDFGHIJK, WAVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	187.408	13,87%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	101.925	65,14%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	217.609	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	345.821	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970	12.620	14.590	697.534	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345	12.350	13.695	694.303	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	707.465	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.301	12.744	17.045	818.210	3,89%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	423.136	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.805	5.383	317.388	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	328.875	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	212.189	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	8.606	10.144	512.805	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	1.025.521	0,00%
<b>Total Belgique</b>	<b>32.579</b>	<b>246.522</b>	<b>279.101</b>	<b>10.463.925</b>	<b>4,78%</b>
<b>France</b>					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	326.434	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	330.921	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.248	10.930	514.123	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	330.690	0,00%
BONDUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	213.513	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.694	3.821	338.046	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	653.456	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	462	1.585	2.047	244.421	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	637.381	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	435.944	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	12.120	13.026	652.212	0,00%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1.655	73.092	74.747	0	0,00%
<b>Total France</b>	<b>12.684</b>	<b>145.816</b>	<b>158.500</b>	<b>4.677.141</b>	<b>5,03%</b>
<b>Total</b>	<b>45.263</b>	<b>392.338</b>	<b>437.601</b>	<b>15.141.066</b>	<b>4,87%</b>

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER INDÉPENDANT

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

**Évolution de la valeur** La juste valeur (Fair Value) suivant IAS40 à la fin du premier semestre (30/06/2010) passe de EUR 201.382.000 à EUR 232.250.000 au 31/12/2010. Cette juste valeur de EUR 232.250.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 240.787.000 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 7,60 %.

**Patrimoine** Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 392.338 m<sup>2</sup> de locaux de stockage et de 45.263 m<sup>2</sup> de bureaux, soit une superficie totale de 437.601 m<sup>2</sup>. Il est réparti sur 30 sites, dont 12 en France. On dénombre trois sites de moins qu'à la fin 2009 suite à la vente de 4 biens belges (Buggenhout, Schoten Brechtsebaan, Schoten Jagersdreef et Grobbendonk) et à l'achat d'un site français (Saint-Cyr-en-Val). Un bien (Grimbergen) est sous concession. L'augmentation de la valeur marchande du portefeuille résulte surtout de l'acquisition du site de Saint-Cyr-en-Val.

Excepté les 12 sites français, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Deux bâtiments (Laeken et Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et deux autres (Milmort et Nivelles) en Wallonie. Sur les 12 biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et cinq autres en province (Lyon/Decines-Charpieu et Saint-Priest, Cambrai, Feuquières et Orléans/Saint-Cyr-en-Val).

**Revenus locatifs** 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 calcule le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.

Le revenu locatif annuel s'élevait à EUR 18.275.198 par an au 31/12/2010. Les contrats de location en cours se situent 4,45 % en dessus de la valeur du marché estimée, à savoir EUR 17.495.975 par an.

Les montants des 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 95,0 %.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Embargo jusqu'au 22/02/2011 – 18H00



## ANNEXE 8 – RAPPORT DU COMMISSAIRE RÉVISEUR AU 31/12/2010

Le commissaire, Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représenté par Madame Christel Weymeersch, confirme que les opérations de contrôle, réalisées de manière approfondie et clôturées, n'ont pas révélé de corrections significatives à apporter dans les informations comptables citées par le communiqué de presse.