

Embargo jusqu'au 16/02/2012 – 8h00

**RÉSULTATS ANNUELS 2011
DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE
DU 01/01/2011 AU 31/12/2011**

Augmentation du résultat net courant¹ de +29,0% à EUR 10,24 millions
(contre EUR 7,94 millions en 2010)

Proposition de verser un dividende de EUR 1,84 par action
(rendement brut de 7,50%²)

Augmentation de +9,7% de la juste valeur du portefeuille immobilier
à EUR 254,89 millions
(contre EUR 232,25 millions l'an dernier)

Augmentation des revenus locatifs (+13,1%) à EUR 19,28 millions
(contre EUR 17,04 millions en 2010)

Augmentation de la marge d'exploitation à 81,48%
(contre 77,56% en 2010)

Taux d'occupation³ de 96,45%

Endettement de 49,90% au 31/12/2011
Capacité d'investissement voisine de EUR 30 millions⁴

Refinancement avec succès de la dette bancaire échue (EUR 70 millions)

¹ Résultat net courant compte non tenu du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII et XVIII du compte de résultat) et compte non tenu de la variation dans l'évaluation des instruments de couverture financière.

² Rendement brut sur la base du cours de la bourse à la fin de l'année de EUR 24,52.

³ Taux d'occupation sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.

⁴ 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.

Table des matières

- 1. Stratégie de Montea**
- 2. Rapport de gestion intermédiaire**
- 3. Chiffres principaux**
 - 3.1 Transactions et événements importants survenus en 2011 en Belgique et en France**
 - 3.2 Valeur et composition des investissements immobiliers au 31/12/2011**
 - 3.3 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2011**
 - 3.4 Performance boursière de l'action Montea**
 - 3.5 Événements importants survenus après 31/12/2011**
 - 3.6 Information relative à l'action judiciaire en cours**
 - 3.7 Transactions entre parties liées**
 - 3.8 Principaux risques, incertitudes et perspectives**
 - 3.9 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable (article 76, loi du 20 juillet 2004)**
- 1. Déclarations prospectives**
- 2. Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007**
- 3. Calendrier financier**

Annexes

- 1. Etat consolidé du compte de résultat au 31/12/2011**
- 2. Etat consolidé du bilan au 31/12/2011**
- 3. Etat consolidé des mouvements de fonds propres**
- 4. Etat du résultat global consolidé**
- 5. Etat des flux de trésorerie consolidé**
- 6. Etat du portefeuille immobilier au 31/12/2011**
- 7. Rapport de l'expert immobilier indépendant 31/12/2011**
- 8. Rapport du commissaire**

1. Stratégie de Montea

Les lignes de force du plan stratégique de Montea sont conservées en 2011. La stratégie de Montea se développe plus particulièrement autour de 3 concepts clés :

- **Immobilier logistique et semi-industriel**

Montea croit en la valeur à long terme de l'immobilier logistique et semi-industriel. Le cycle de vie total d'un bâtiment logistique est en effet un peu plus long que lui d'autres catégories d'immobilier institutionnel. Les exigences en termes d'architecture, le changement des techniques, la hauteur libre ou d'autres spécifications techniques évolueront moins vite que dans les autres catégories d'immobilier comme par exemple les immeubles de bureaux. Si certaines rénovations s'imposent tout de même durant tout le cycle de vie d'un bâtiment, les frais de rénovation, proportionnellement à la valeur totale, seront inférieurs à ceux d'autres catégories d'immobilier. L'immobilier logistique est donc un placement à long terme intéressant.

- **Pure player**

Montea a choisi d'investir exclusivement dans l'immobilier semi-industriel et logistique. Montea parvient donc à se concentrer vraiment sur cette niche. Les équipes en Belgique et en France sont composées de spécialistes dans ce secteur et peuvent par conséquent viser la première place dans leur domaine. Montea se distingue ainsi de nombreux autres fonds ayant opté pour une diversification dans leurs catégories d'immobilier et n'ayant donc pas de focalisation claire.

- **Investisseur final**

Montea intervient sur le marché comme investisseur final avec une vision à long terme sur son portefeuille immobilier. Montea peut utiliser son expertise et son expérience dans le créneau pour s'impliquer plutôt dans le processus de développement, en collaboration avec d'autres acteurs (comme des promoteurs en propriétaires fonciers). Le projet built-to-suit avec Coca-Cola était en 2011 un exemple intéressant de cette vision. C'est l'ambition de Montea de réaliser les projets pareils dans l'avenir.

2. Rapport de gestion intermédiaire

2.1. Chiffres principaux

		BE	FR	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Portefeuille					
Immeubles de placement - Immeubles					
Nombre de sites		18	13	31	30
Surface du portefeuille immobilier					
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	246.358	169.925	416.283	392.338
Bureaux	M ²	31.521	13.109	44.630	45.263
Surface totale	M²	277.879	183.034	460.913	437.601
Potentiel de développement	M ²	54.500	36.000	90.500	
Valeur de patrimoine immobilier					
Juste valeur (1)	K€	144.822	102.165	246.987	232.250
Valeur d'investissement (2)	K€	148.799	107.824	256.623	241.527
Taux d'occupation					
Taux d'occupation en % de la valeur locative (3)	%	97,12%	95,65%	96,45%	95,13%
Portefeuille - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (1)	K€	7.902	0	7.902	0
Résultats consolidés					
Résultat net courant					
Résultat net locative	K€			19.275	17.041
Résultat immobilier opérationnel (4)	K€			15.706	13.218
Marge opérationnelle (5)	%			81,48%	77,56%
Résultat financier	K€			-5.424	-5.280
Résultat net courant (6)	K€			10.244	7.938
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période				5.634.126	4.609.740
Résultat net courant / action	€			1,82	1,79
Résultat net non-courant					
Résultat sur le portefeuille (7)	K€			-4.420	-€ 1.358
Résultat des instruments de couverture (8)	K€			-4.918	€ 1.643
Résultat net	K€			907	8.224
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période				5.634.126	4.609.740
Résultat net / action	€			0,16	1,41
Bilan consolidé					
Capitaux propres et participations minoritaires	K€			118.096	124.006
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€			134.462	122.623
Total du bilan	K€			269.482	258.868
Ratio d'endettement (9)	%			49,90%	47,4%
Actif net / action	€			20,96	22,01
Actif net / action (excl. IAS 39)	€			22,97	23,14
Course boursière (10)	€			24,52	23,49
Prime / (discount)	%			6,8%	1,5%

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS.

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

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

(4) Résultat avant résultat sur le portefeuille immobilier.

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

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

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

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

(9) Taux d'endettement suivant la définition de l'AR du 7 décembre 2010.

(10) Cours boursier à la fin de l'exercice.

2.2. Transactions et événements importants survenus en 2011 en Belgique et en France

2.2.1. Le résultat net courant⁵ s'élève à EUR 10,24 millions (EUR 1,82 par action), en hausse de 29,0% par rapport à la même période de l'an dernier

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 10,24 millions (EUR 1,82 par action) pour l'année 2011, soit 29,0% de plus que les EUR 7,94 millions de la même période de l'année dernière (EUR 1,79 par action⁶).

L'augmentation de EUR +2,31 millions du résultat net courant s'explique dans une large mesure par la progression de EUR +2,49 millions du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille.

Cette augmentation du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille est imputable à :

- l'augmentation de EUR +2,23 millions du résultat locatif net (+13,1%) grâce à la location complète des investissements de 2010 (Saint-Cyr-en-Val – Orléans) et aux nouveaux investissements de 2011 (site Coca-Cola à Heppignies et site Marennes à Lyon) ;
- l'augmentation de EUR +0,31 du résultat immobilier en plus de celles des revenus locatifs grâce à l'amélioration du taux d'occupation, qui passe de 95,13% à 96,45%, ainsi qu'aux revenus supplémentaires des panneaux solaires ;
- la faible augmentation des frais immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits d'exploitation (EUR 0,06 million).

2.2.2. Proposition de dividende par action identique à celui de l'année dernière : EUR 1,84 par action

Le résultat distribuable s'élève à EUR 10,52 millions (EUR 1,87 par action). Sur cette base, le conseil d'administration de Montea proposera un dividende de EUR 1,84 par action⁷, le même que l'année dernière, soit un pourcentage de distribution de 98,6%.

2.2.3. Activités locatives durant l'année 2011

L'année 2011 a été marquée par une activité intense sur le plan des locations. Des extensions aux contrats existants ont été signées pour une superficie de quelque 35.000 m², chacune contribuant à accroître la durée de bail moyenne. Montea a également signé de nouveaux contrats de bail pour 19.000 m², portant ainsi le taux d'occupation à 96,45%.

➤ 21 janvier 2011 – Contrat de bail pour un terme fixe de 15 ans avec Ondernemingen Jan De Nul SA pour 18.048 m² 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 m² du site de Tragel, à Alost⁸.

⁵ Le résultat courant net est égal au résultat net hors impact du résultat sur le portefeuille immobilier (code XVI, XVII, XVIII et XIV du compte de résultats et hors la variation de la juste valeur des instruments de couverture de taux (code XXIII du compte de résultats).

⁶ Le résultat net courant de EUR 1,79 par action pour l'année 2011 est la somme du résultat net courant de EUR 1,05 par action pour le premier semestre et de EUR 0,74 par action pour le deuxième semestre (en 2011, Montea a procédé à une augmentation de capital suite à laquelle le nombre d'actions est passé de 3.585.354 au premier semestre à 5.634.126 au deuxième semestre).

⁷ Le dividende de EUR 1,84 par action pour l'année 2011 se compose d'un dividende de EUR 0,97 par action pour le premier semestre 2011 et de EUR 0,87 par action pour le deuxième semestre 2011.

⁸ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 21/01/2011 ou www.montea.com.

D'une part, Ondernemingen Jan De Nul prolonge le contrat en cours pour 13.642 m² d'espace de stockage; d'autre part, un contrat complémentaire est conclu pour 2.497 m² de surfaces de stockage et 1.909 m² de bureaux.

➤ **28 mars 2011 - Montea optimise le site de Mechelen-Noord pour son locataire Parts Express**

Montea et Parts Express ont remplacé le contrat en cours par un nouveau bail de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) pour une unité de 6.726 m² sur le site de Malines⁹. L'opération s'inscrit dans l'optimisation de la surface de magasins mise à la disposition du locataire. Cinq nouveaux quais de chargement et déchargement seront construits pour fin 2011. Ils permettront d'exploiter le site en tant que centre de distribution. La flexibilité des lieux s'en trouvera renforcée, au bénéfice de la valeur immobilière.

➤ **28 mars 2011 – Montea loue 5.507 m² de plus à CatLog à Bornem**

Montea et Caterpillar Logistic Services International SA ont signé un contrat complémentaire portant sur la location des cinq unités encore disponibles à Bornem⁶. Il s'agit d'un espace de magasins d'une surface totale de 5.507 m², louée au moins jusqu'en janvier 2013. Désormais, Caterpillar Logistic Services loue l'ensemble du site de Bornem, soit une superficie totale de 13.246 m².

➤ **27 juin 2011 – Montea loue 4.900 m² à Schenker SA sur le site de Malines Nord – 100% d'occupation**

Montea et Schenker SA ont signé un contrat de location portant sur les derniers espaces de stockage disponibles sur le site de Malines Nord, Zandvoortstraat¹⁰. Conformément à la stratégie de Montea, le bâtiment accueille à la fois des clients du secteur logistique et de la distribution. Le bâtiment de Malines Nord, avec sa superficie totale de 22.599 m², représente 12% du portefeuille immobilier de Montea en Belgique. Le site jouit d'une excellente situation sur l'autoroute E19 Bruxelles-Anvers. Récemment rénové, il est équipé de panneaux solaires.

➤ **Prolongation du contrat de location à terme fixe de 9 ans avec le VDAB - 5 561 m² sur le site d'Alost**

Montea et le VDAB ont signé une prolongation de contrat de location pour une période fixe de 9 ans. L'accord porte sur 5.561 m² du site de Tragel, à Alost. La prolongation se fait aux conditions locatives du bail en cours.

➤ **5 octobre 2011 – Montea optimise ses sites pour les locataires existants**

Montea et Vincent Logistics ont remplacé leur contrat de location en vigueur par un nouveau bail de 8 ans (avec option de résiliation après 4 ans) pour une unité de 14.081 m² sur le site de Herstal-Milmort (Liège). Vincent Logistics d'une part proroge le contrat de location existant pour 9.543 m² d'espace de stockage et d'autre part souscrit un nouveau bail pour 4.538 m² d'espace de stockage.

⁹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 28/03/2011 ou www.montea.com.

¹⁰ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 27/06/2011 ou www.montea.com.

La prorogation et l'extension ont été conclues à des conditions similaires à celles du bail existant. Avec une superficie de 28.340 m², le bâtiment de Herstal-Milmort représente 10% du portefeuille total de Montea en Belgique. Le site est implanté dans l'un des principaux pôles de croissance logistiques de la Belgique, le long de l'E313 vers Anvers et de l'E40 vers Liège.

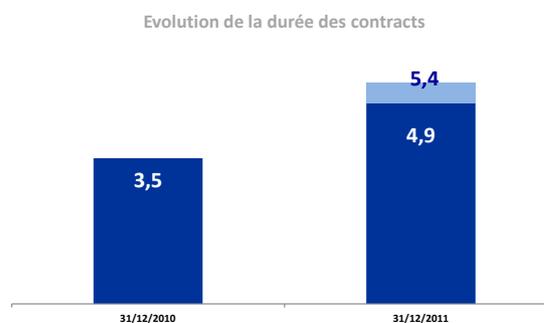
Montea et Movianto Belgium, spécialisé dans la logistique et la distribution de produits pharmaceutiques et de santé, ont remplacé le contrat en vigueur par un nouveau bail de 7 ans (avec option de résiliation après 4 ans) pour une unité de 4.830 m² sur le site d'Erembodegem (Alost). Comme elle l'a fait pour d'autres unités du même site, Montea rénovera cette unité et l'équipera conformément aux exigences rigoureuses du stockage et de la distribution de produits pharmaceutiques. Movianto Belgium disposera ainsi d'un espace total de stockage de 8.250m² lui permettant de centraliser toutes ses activités de distribution à Erembodegem. Le site d'Erembodegem (Alost) occupe une position bien en vue le long de l'E40 entre Bruxelles et Gand. L'espace de stockage totalise 11.375 m² et est entièrement loué.

➤ Taux d'occupation >95% – Amélioration de la durée moyenne des contrats à 5,4 ans



A la fin de 2011 le taux d'occupation s'élève à 96,45%.

La conclusion et la prolongation des nouveaux contrats ci-dessus, ainsi que les revenus des panneaux solaires sur une période fixe de 20 ans, font que la durée moyenne des contrats (jusqu'à la première possibilité de résiliation) passe à 5,4 ans. Compte non tenu des panneaux solaires, la durée moyenne des contrats est de 4,9 ans (3,5 ans au 31/12/2010).



2.2.4. Activités d'investissement durant l'année 2011

➤ 16 mai 2011 – Achat d'une plate-forme logistique 'classe A' à Marennes (Lyon Sud - France) de 20.489 m² pour EUR 9,8 millions

Le site, d'une superficie de 4,3 hectares, se trouve dans la zone logistique 'La Donnière', sur l'autoroute A46¹¹. Cette zone logistique ouvre des possibilités de distribution couvrant toute la France via les axes A7 et A43. La proximité de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry constitue un atout stratégique. Le complexe est entièrement loué au groupe Norbert Dentressangle.

¹¹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 16/05/2011 ou www.montea.com.

Le contrat de location comporte deux volets. Le premier couvre une surface de 15.375 m² pour un terme de 9 ans (avec faculté de résiliation après 3 ans et 6 ans). Le bail génère un revenu locatif annuel de EUR 645.750. Le deuxième volet concerne une surface de 5.114 m² pour une durée de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 2, 3 et 6 ans). Ce contrat procure un revenu locatif annuel de EUR 214.788. La plate-forme logistique de Marennes sert à la distribution de marchandises sur palettes et au stockage groupé.

➤ **Développement d'un site de distribution sur mesure de 13.000 m² à Heppignies-Charleroi pour Coca-Cola**

Montea a développé un nouveau centre de distribution de 13.000 m² pour Coca-Cola Enterprises Belgium, à Heppignies-Charleroi. Le rendement locatif brut atteindra 7,8% dans le cadre d'un bail de 12 ans. Le bâtiment est la première plate-forme logistique belge répondant à la norme française de durabilité HQE. L'investissement produit des revenus à partir d'octobre 2011.

2.2.5. Activité de désinvestissement durant l'année 2011

➤ **Désinvestissement d'un bâtiment semi-industriel à Moorsel (Alost)**

En se concentrant clairement sur la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, la société Montea a vendu un bâtiment industriel de 20.000 m² situé à Moorsel (Alost) pour la somme de EUR 2,8 millions à Globalindus SA, une société de promotion immobilière industrielle. Le prix de vente est égal à la juste valeur du complexe au 30/09/2011. La transaction a été accompagnée par l'agent immobilier Turner & Dewaele.

2.2.6. Refinancement réussi de la dette bancaire échue en 2011 (EUR 70 millions)

Pour une société d'investissement immobilier dont le taux d'endettement moyen est de 50%, la charge annuelle des intérêts représente, de loin, le principal poste de coût. Celui-ci doit donc être parfaitement maîtrisé. C'est la raison pour laquelle Montea accorde une attention minutieuse et permanente au financement et à la couverture de sa dette.

Au cours des derniers mois, Montea a réussi à refinancer 61% de sa dette bancaire échue et a atteint ainsi les 3 objectifs suivants :

1. Allègement de la charge financière annuelle

- ↳ Montea est parvenue à abaisser la charge financière annuelle moyenne. Fin 2010, 50% de la couverture existante des intérêts avait été restructurée à des taux d'intérêt inférieurs et des couvertures de 5 à 10 ans. Sur la base de ces couvertures et du refinancement de la dette, la charge financière à supporter par Montea est ramenée à 4,23%.

2. Meilleure répartition des échéances du financement

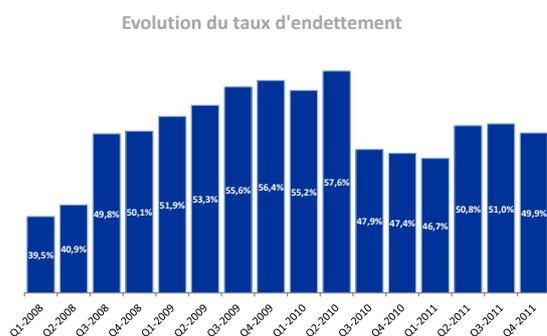
- ↪ La durée moyenne des financements renouvelés s'établit à 4,7 ans et les échéances sont à présent étalées sur 3, 4, 5 et 7 ans.

3. Plus d'institutions financières impliquées dans le crédit octroyé

- ↪ Le refinancement a été conclu avec et réparti entre les 4 grandes banques belges (au lieu de 3 précédemment).

L'allègement de la charge financière, combiné à un meilleur échelonnement dans le temps et à une répartition entre un plus grand nombre d'institutions financières signifie un profil de risque plus bas pour Montea, ce qui aura des répercussions positives sur le rendement net.

Au 31/12/2011 le taux d'endettement consolidé s'élève à 49,90%.



La hausse de l'endettement s'explique dans une large mesure par le recours accru aux lignes de crédit pour financer les projets en cours et le paiement d'un dividende.

2.2.7. Changements organisationnels durant l'année 2011

Peter Demuyck a commencé ses activités chez Montea en janvier 2011 comme Chief Commercial Officer (CCO). Montea renforce sa puissance commerciale, et étend et optimise encore le portefeuille immobilier en Belgique. Le CCO se concentre sur le développement d'opportunités d'investissement en Belgique, l'optimisation du portefeuille immobilier existant et l'amélioration du taux d'occupation.

2.3. Valeur et composition des investissements immobiliers au 31/12/2011

- **Le patrimoine immobilier total de Montea s'élève à EUR 254,89 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 246,99 millions) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 7,90 millions)**

	Total 31/12/2011	Belgique	France	Total 31/12/2010
Immeubles de placement - Immeubles				
Nombre de sites (unités)	31	18	13	30
Surface entrepôts (m ²)	416.283 m ²	246.358 m ²	169.925 m ²	392.338 m ²
Surface bureaux (m ²)	44.630 m ²	31.521 m ²	13.109 m ²	45.263 m ²
Surface totale (m ²)	460.913 m ²	277.879 m ²	183.034 m ²	437.601 m ²
Potentiel de développement (m ²)	90.500 m ²	54.500 m ²	36.000 m ²	69.720 m ²
Juste valeur (EUR)	€ 246.987.000	€ 144.822.000	€ 102.165.000	€ 232.250.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 256.623.000	€ 148.799.000	€ 107.824.000	€ 241.527.000
Loyers contractuels annuels (EUR)	€ 20.167.157	€ 11.397.581	€ 8.769.576	€ 18.353.525
Rendement brut (%)	8,17%	7,87%	8,58%	7,90%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,50%	8,25%	8,85%	8,31%
Surfaces non louées (m ²)	15.985 m ²	8.015 m ²	7.970 m ²	21.306 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 830.075	€ 552.941	€ 277.134	€ 937.170
Taux d'occupation (% des m ²)	96,45%	97,12%	95,65%	95,13%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	96,05%	95,37%	96,94%	95,14%
Immeubles de placement - Panneaux photovoltaïques				
Juste valeur (EUR)	€ 7.902.183	€ 7.902.183		

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

- **Augmentation de EUR +14,7 millions de la juste valeur des investissements immobiliers à EUR 247,0 millions, suite à :**
- l'achat d'une plate-forme logistique à Marennes (EUR +9,9 millions) ;
 - la réception d'un premier bâtiment durable construit sur commande pour Coca-Cola à Heppignies-Charleroi (EUR +9,2 millions) ;
 - la vente du site de Moorsel (EUR -2,7 millions) ;
 - la variation négative de la juste valeur des investissements immobiliers à hauteur de EUR -1,7 million.
- ✓ La **superficie totale** du portefeuille de bâtiments est de 460.913 m², répartie sur 18 sites en Belgique et 13 sites en France. L'augmentation nette (460.877 m² par rapport aux 437.601 m² du 31 décembre 2010) s'explique principalement par l'achat d'une plate-forme logistique de 20.489 m² à Marennes (Lyon Sud), un investissement de EUR 9,8 millions, et par la construction d'un premier bâtiment durable sur mesure pour Coca-Cola à Heppignies-Charleroi (14.545 m²). Quant au site de Moorsel (surface totale 20.113 m²), il a été vendu.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 90.500 m² sur les sites existants.

- ✓ La **juste valeur du portefeuille à périmètre constant** (compte non tenu des nouveaux investissements et des désinvestissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres d'experts immobiliers indépendants, a baissé de EUR -1,7 million en 2011.
 - La juste valeur du portefeuille immobilier belge a baissé de EUR -2,1 millions. Cette variation négative est surtout due à :
 - la baisse de la juste valeur du site de Forest suite à la réévaluation du potentiel de développement;
 - la correction des inoccupations suite à l'expiration du bail du site de Nivelles;
 - l'adaptation du rendement marchand du site de Herentals;
 - l'augmentation de la juste valeur des sites de Malines, Milmort et Alost par la conclusion de nouveaux contrats de location de longue durée.
 - La juste valeur du portefeuille immobilier français a augmenté de EUR +0,4 million. Cette variation positive est surtout due à :
 - l'augmentation de la juste valeur du site d'Orléans, par le changement de son rendement marchand;
 - l'adaptation de la valeur locative marchande du site de Savigny-le-Temple.
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,57% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,31% au 31/12/2010.
- ✓ Les **revenus locatifs annuels contractuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 20,2 millions, soit +9,9% de plus qu'au 31/12/2010, suite à la progression des investissements en bâtiments (Marennes – Heppignies) et à l'amélioration du taux d'occupation, qui passe à 96,45%.
- ✓ Le **taux d'occupation**¹² s'élève à 96,45%. La surface vacante se trouve sur le site de Milmort-Liège (3.627 m²), en Belgique, et dans la moitié du complexe de Savigny-le-Temple (7.970 m²), en France.
 - Au début de l'année, Montea a signé un bail de 9 ans avec Galler. Milmort est à présent intégralement occupé. Pour plus de détails, nous renvoyons à la partie de ce communiqué qui concerne les événements survenus après la fin de l'année.

¹² Le taux d'occupation se calcule suivant le nombre de m² occupés par rapport au total des m². Ni le numérateur ni le dénominateur ne prennent en compte les projets en développement.

➤ **Se conduire en entreprise responsable par l'implémentation du "Blue Label" plan**

Consciente des incidences potentielles de ses activités sur l'environnement au sens large, Montea sait qu'elle doit se conduire en entreprise responsable et citoyenne, dans le respect des objectifs du développement durable.

Montea a lancé dans ce cadre en 2010 le « Blue Label Plan ». En 2011 Montea a continué à développer ce Blue Label Plan avec les spécialistes externes. Ce plan comprend notamment l'application au sujet de durabilité, pour le portefeuille existant, ainsi que pour les nouveaux investissements.

Dans le monde, il existe plusieurs normes sur plan de durabilité pour le secteur immobilier : HQE (norme française), BREEAM (norme britannique), LEED (norme américaine). Montea a repris les objectifs les plus importants dans son « Blue Label Plan ».

- ✓ Augmentation de la juste valeur totale des investissements en panneaux solaires : installation de panneaux solaires sur 4 sites flamands et 1 site wallon pour une valeur d'investissement totale de EUR 7,9 millions.
 - ↳ Montea opte pour l'énergie solaire en installant des panneaux sur 4 de ses sites (Puurs-Schoonmansveld, Bornem, Herentals et Grimbergen). L'investissement représente un montant total de EUR 6,1 millions. Les panneaux solaires apportent un revenu annuel net estimé à quelque EUR 0,7 million. Ce revenu provient principalement des certificats verts sur un terme fixe de 20 ans.
 - ↳ Dans le cadre de la certification HQE, Montea a procédé avec Coca-Cola à l'installation de panneaux solaires sur le site de Heppignies.
- ✓ Installation d'un système de monitoring sur 4 sites en Belgique, qui peut gérer minutieusement la consommation d'équipement d'intérêt général (le gaz, l'eau et l'électricité). Ceci permet Montea de mesurer sa performance par rapport au marché d'une part et de rapporter par rapport à ses locataires d'autre part.
- ✓ Implémentation de myMCS software dont Montea peut communiquer sur base journalière avec ses locataires d'une manière structurée, efficace et transparente.



2.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2011

2.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2011

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR) Analytique	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
RESULTAT COURANT		
RESULTAT LOCATIF NET	19.275	17.041
RESULTAT IMMOBILIER	19.069	16.523
%	98,9%	97,0%
CHARGES IMMOBILIERES	-992	-833
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.078	15.690
Frais généraux de la société	-2.620	-2.399
Autres revenus et charges d'exploitation	248	-73
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.706	13.218
%	81,48%	77,6%
RESULTAT FINANCIER	-5.424	-5.280
RESULTAT AVANT IMPOT	10.282	7.938
Taxes	-38	0
RESULTAT NET COURANT	10.244	7.938
<i>par action</i>	<i>1,82</i>	<i>1,79</i>
RESULTAT NON COURANT		
Résultat sur vente d'immeubles de placemen	0	548
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.420	-1.906
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	-4.420	-1.358
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.918	1.643
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-4.918	1.643
RESULTAT NET	907	8.224
<i>par action</i>	<i>0,16</i>	<i>1,41</i>

2.4.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé pour l'exercice 2011

- ✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 19,3 millions (+13,1%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +18,2%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 19.275.088, soit +13,1% de mieux que pour la même période de 2010 (EUR 17.041.245). L'augmentation s'explique par l'amélioration du taux d'occupation et par les investissements réalisés au 2^e semestre 2010.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier** passe de EUR 13.218.027 l'année dernière à EUR 15.705.964 au 31/12/2011. Cette augmentation plus importante du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique principalement par :

- l'augmentation du taux d'occupation de 95,13% à 96,45;
- les revenus des panneaux solaires. Le total des revenus des panneaux solaires s'élève à EUR 421K au 31 décembre 2011 ;
- un produit non récurrent de EUR 123K suite à un changement de coefficient (TVA déductible par rapport à la TVA non déductible).

La **marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)**¹³ se monte à 81,48% pour toute l'année 2011, au lieu de 77,56% durant la même période de l'année dernière.

Les investissements opérés en 2010 dans la structure de Montea (renforcement de l'équipe belge et mise en place de la structure opérationnelle française) commencent à porter leurs fruits. Montea a atteint son objectif de >80% de marge d'exploitation à la fin de cette année et est sur la bonne voie pour arriver à 85% à moyen terme.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière s'élève à EUR -5,4 millions, en légère hausse de +2,72% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par la baisse des coûts financiers.**

Le **résultat financier** au 31/12/2011 atteint EUR -5.423.503, une légère hausse de +2,72% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR -5.279.707). La dette moyenne a augmenté de EUR +6,05 millions (voir aussi la hausse de l'endettement de 47,37% à 49,90%). Par contre, le coût financier moyen a baissé durant l'année avec 10 points de base, de 4,45% à 4,35%¹⁴. En conséquence, les charges financières ne progressent que de EUR +143.795.

La baisse des charges financières résulte de :

- la baisse du pourcentage de couverture de la dette bancaire par des contrats de couverture d'intérêt : Montea a pu profiter de la baisse des taux variables sur l'autre partie (non soumise à la couverture d'intérêt) ;
- les EUR 30 millions de nouvelles couvertures que Montea a contractées en 2011 pour un coût financier inférieur. Ces couvertures ont sorti leurs effets au 4^e trimestre 2011.

↳ Montea a opté pour une politique de bon père de famille. Au 31/12/2011, les contrats de couverture du type IRS (Interest Rate Swap) couvraient 86,26% de la dette bancaire de Montea. Ces instruments financiers garantissent la couverture des lignes de crédit actuelles (EUR 122,5 millions).

¹³ Résultat opérationnel avant le résultat du portefeuille par rapport au résultat locatif net.

¹⁴ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette en 2011.

↳ Comme indiqué plus haut, Montea a refinancé en 2011 environ 50% (50 millions) de ses couvertures existantes. EUR 30 millions ont déjà été utilisés en 2011. Les EUR 20 millions restants interviendront en mai 2012, ce qui fera encore baisser la charge financière des dettes bancaires à 4,11%¹⁵.

✓ **Le résultat négatif sur le portefeuille immobilier atteint EUR -4,4 millions**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** s'élève à EUR -4,4 millions au 31/12/2011. Ce résultat négatif est dû à :

- a. d'une part, une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier belge, à hauteur de EUR -4,6 millions, résultant principalement de :
 - la variation négative de la juste valeur du site de Forest, pour la somme de EUR -2,4 millions, suite à la révision du potentiel de développement du site et à la prochaine vacance des bâtiments 'surgelés' fin mars 2012 ;
 - la variation négative de la juste valeur du site de Nivelles suite à l'expiration du bail (EUR -0,7 million) ;
 - la variation négative de la juste valeur du site de Herentals suite à l'adaptation de son rendement marchand (EUR -0,7 million) ;
 - la variation positive de la juste valeur (EUR +2,0 millions) des sites de Malines, Milmort et Alost par la conclusion de nouveaux contrats de location de longue durée ;
 - l'impact des investissements réalisés (EUR 2,5 millions), en particulier sur les sites de Malines et Milmort. Les investissements de Milmort et Malines s'inscrivent dans une perspective de long terme. Ils se justifient entièrement par la conclusion de contrats de longue durée sur ces sites.
- b. d'autre part, une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier français, à hauteur de EUR +0,2 million, résultant principalement de :
 - la variation positive de la juste valeur du site d'Orléans, son rendement commercial ayant été porté à 8,0% (le site d'Orléans avait été acquis en 2010 avec un rendement initial de 8,5% ; l'impact est de EUR +0,8 million) ;
 - l'adaptation de la valeur locative marchande du site de Savigny-le-Temple (EUR +0,2 million) ;
 - l'impact des investissements réalisés (EUR 0,1 million) sur le site de Savigny-le-Temple. Cet investissement s'inscrit dans une perspective de long terme. Il doit permettre de louer rapidement les surfaces encore inoccupées.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values figurent séparément dans les fonds propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial.

¹⁵ Voir note 13.

- ✓ **Le résultat négatif sur les instruments de couverture atteint EUR -4,9 millions suite à la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année.**

Le **résultat sur les instruments de couverture** s'élève à EUR -4,9 millions au 31/12/2011. Ce résultat négatif est imputable à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année 2011.

↳ Pour information : le taux d'un instrument IRS à 5 ans se montait à 2,31% au 31/12/2010 ; il a baissé à 1,57% à fin 2011.

- **Le résultat net se monte à EUR +0,9 million. Il est fortement influencé par la variation négative de l'évaluation des instruments de couverture d'intérêts (EUR -4,9 millions) et par la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR -4,4 millions)**

Le **résultat net** au 31/12/2011 s'élève à EUR +0,91 million (EUR 0,16 par action), à comparer aux EUR +8,22 millions pour la même période de 2010. Le résultat de l'exercice est étroitement conditionné par l'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR -4,42 millions) et par l'évolution négative de la valeur des instruments de couverture (EUR -4,92 millions). Ces dernières variations négatives ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans incidence sur le résultat net courant.

- **Résultat net courant de EUR 1,82 par action – Résultat distribuable de EUR 1,87**

Le **résultat net courant** au 31/12/2011 se monte à EUR +10,24 millions, en hausse de +29,0% par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat distribuable s'élève à EUR +10,52 millions.

Sur cette base, Montea va proposer à l'assemblée générale le même dividende que l'année passée, à savoir EUR 1,84 par action.

2.4.3. Bilan consolidé abrégé de l'exercice 2011

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2011 Conso	31/12/2010 Conso
ACTIFS NON COURANTS	253.630.935	236.465.744
ACTIFS COURANTS	15.850.598	22.401.920
TOTAL DE L'ACTIF	269.481.533	258.867.664
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	118.200.632	124.106.557
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	118.096.333	124.005.824
Intérêts minoritaires	104.299	100.733
PASSIF	151.280.901	134.761.108
Passifs non courants	116.055.455	69.539.252
Passifs courants	35.225.446	65.221.856
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	269.481.533	258.867.664

2.4.4. Commentaires du bilan consolidé abrégé de l'exercice 2011

- Au 31/12/2011, le **total de l'actif** (EUR 269,5 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (91% du total) et de panneaux solaires (3,0% du total). Le reste de l'actif (6,0% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales, actifs destinés à la vente).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 118,2 millions) et une dette totale de EUR 151,3 millions.

La dette totale de EUR 151,3 millions se compose à 86,5% de :

- lignes de crédit consommées pour la somme de EUR 122,5 millions ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 8,3 millions.

↳ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 4 organismes financiers belges, pour un total de EUR 125 millions, dont EUR 122,5 millions utilisés. Durant l'année 2011, 61% (EUR 70 millions) de la dette du moment (EUR 115 millions) ont été refinancés par les 4 établissements financiers belges. Une ligne de crédit supplémentaire de EUR 10 millions a été ouverte pour financer les investissements en 2011.

En 2012 et 2013, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 25 millions et EUR 20 millions respectivement.

↳ Montea doit encore un total de EUR 8,3 millions en dettes de leasing :

	<u>Montant</u>	<u>Échéance</u>
○ Roissy :	EUR 0,6 million	2014
○ Sain-Cyr-en-Val :	EUR 4,5 millions	2016
○ Milmort :	EUR 3,2 millions	2017

- Le **taux d'endettement**¹⁶ de Montea se situe à 49,90%. L'augmentation du taux d'endettement par rapport au 31/12/2010 (47,37%) s'explique principalement par l'achat de Marennes (France), le financement du projet sur mesure de Coca-Cola à Heppignies, le financement des panneaux.

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

- La **valeur de l'actif net** au 31/12/2011 représente EUR 20,96 par action. Elle est fortement pénalisée par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture. Compte non tenu de la variation nette négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente EUR 22,97 par action.

¹⁶ Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/12/2011	31/12/2010
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	118.096	124.006
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	5.634.126
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	20,96	22,01
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur (excl. IAS 39)	22,97	23,14

2.4.5. Règles d'évaluation

- Durant l'exercice 2011, les règles d'évaluation de la sicaf immobilière n'ont pas changé.
- Au 31/12/2011, les panneaux solaires étaient évalués suivant un modèle conforme à IAS 16 – Immobilisations matérielles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée avec fiabilité doit voir sa valeur comptable réévaluée à sa juste valeur au moment de la réévaluation, minorée des éventuels amortissements cumulés ensuite et des pertes exceptionnelles pour réduction de valeur cumulées ensuite. La juste valeur est déterminée suivant la méthode de l'actualisation des produits futurs.

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

La plus-value au démarrage d'un nouveau site est comptabilisée dans un poste distinct des fonds propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial.

2.5. Performance boursière de l'action Montea

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Course de bourse (€)					
A la clôture	24,52	23,49	24,89	27,00	31,99
Le plus élevé	26,00	26,89	30,99	35,25	37,00
Le plus bas	22,65	19,80	21,81	23,00	30,21
Moyenne	24,60	23,83	24,69	30,84	33,82
Net actif / action (€)					
Incl. IAS 39	20,96	22,01	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39	22,97	23,14	25,77	30,26	30,80
Prime / (discount) (%)	6,7%	1,5%	-3,4%	-10,8%	3,9%
Rendement de dividende (%)		7,7%	8,5%	6,8%	7,4%
Dividende (€)					
Brut	1,84	1,84	2,09	2,09	2,49
Net	1,45	1,56	1,78	1,78	2,12
Volume (en nombre de titres)					
Volume journalier moyen	1.378	1.740	1.033	1.061	1.333
Volume de la période	354.053	450.701	264.394	271.641	341.241
Nombre d'actions	5.634.126	5.634.126	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Capitalisation boursière ('000 euros)					
Capitalisation boursière à la clôture	138.149	132.346	89.239	96.805	91.351
Free Float	35,2%	31,3%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratios (%)					
"Velocity"	6,3%	9,8%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	17,9%	31,7%	24,5%	25,1%	32,0%

Rendement en dividende (%) :

Rendement brut (%) :

"Velocity" :

Free Float "Velocity" :

Dividende brut divisé par le cours boursier moyen.

Évolution de l'action depuis le début de Montea + dividendes, divisé par le cours boursier moyen.

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

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

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2011 (EUR 24,52), l'action Montea est cotée 6,7% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

L'année 2011 fut avant tout une année de crise économique et financière. Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2011, l'action Montea a progressé de 4,4% durant cette année difficile (3,2% si l'on prend en compte le cours moyen de 2011 et 2010). Ces chiffres contrastent vivement avec l'évolution de l'indice BEL20, qui a chuté de 20,8% dans le même temps.

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de EUR 1,84 par action. Cela représente un dividende brut de 7,5%.

2.6. Evènements importants après 31/12/2011

➤ 6 février 2012 – Nouveau locataire et taux d'occupation de 100% pour le site de Milmort (Liège)

Montea et Galler Chocolatiers SA ont conclu un nouveau contrat de bail pour une durée fixe de 9 ans. Le contrat porte sur la location de 5.219 m² d'espace de stockage et de 959 m² d'espace de bureaux. Après Vincent Logistics et S.M.I.W., Galler Chocolatiers est le troisième locataire de ce complexe, désormais entièrement loué.

D'une superficie totale de 28.340 m², le site de Herstal-Milmort représente 10% du portefeuille total de Montea en Belgique. Proche de la E313 vers Anvers et de la E40 vers Liège, le site est idéalement situé pour des opérations de logistique.

Galler Chocolatiers SA commercialise ses produits dans plus de 2.000 points de vente en Belgique, en France, au Japon, à Dubaï et dans le reste du monde.

➤ 18 janvier 2012 – Désinvestissement du bâtiment semi-industriel à Aartselaar

Pratiquant une gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a décidé de vendre un bâtiment semi-industriel de 7.015 m² à Aartselaar. Le montant de l'opération s'élève à EUR 2,67 millions, ce qui correspond à la juste valeur du site au 30/09/2011.

2.7. Information relative à l'action judiciaire en cours

➤ **Convention concernant l'apport de certains bâtiments suite à la cotation en bourse**

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, concernant principalement le respect des prescriptions urbanistiques, conditions à remplir avant le 31 mars 2007.

Montea a déjà mentionné le fait qu'un tiers a assigné la société en 2008, estimant avoir le droit d'apporter certains bâtiments par fusion ou autre opération. 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.

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, le tiers a interjeté appel auprès de la Cour d'Appel de Bruxelles. Les parties échangent actuellement leurs conclusions. La date de la décision intervient au 12 mars 2012.

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

➤ **Désinvestissement du bâtiment à Grobbendonk**

Le 1 juin 2010, Montea a vendu un immeuble à Verstraete Warehouses SPRL pour un montant de EUR 4,2 millions. Verstraete Warehouses affirme qu'il y avait des vices cachés au moment de la vente et réclame un montant de EUR 1,4 million augmenté des montants suivants: les intérêts judiciaires à partir du date d'assignation (13/12/2011), un remboursement juridique de EUR 16.500, la condamnation aux dépens, le droit de mise au rôle et EUR 263,45 de frais d'assignation. Un calendrier de conclusion s'est imposé. Le jour d'audience est prévu au 30 octobre 2012.

2.8. Transactions entre parties liées

En 2011, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

2.9. Principaux risques, incertitudes et perspectives

2.9.1. Principaux risques et incertitudes

Le management et le Conseil d'administration de Montea surveillent constamment les risques auxquels la société est confrontée. À cet égard, le management définit une politique prudente, appliquée en fonction des besoins¹⁷. L'état des risques présenté dans ce rapport n'est pas exhaustif. Il peut donc exister d'autres risques, actuellement inconnus ou improbables, potentiellement capables d'exercer une influence défavorable sur l'activité et la situation financière de Montea.

¹⁷ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

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

➤ **Risque en matière de location**

Vu la nature des bâtiments, surtout loués à des entreprises internationales et nationales, le portefeuille immobilier est dans une certaine mesure sensible à la conjoncture. À court terme, on ne distingue pas de risques directs susceptibles d'influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2011.

➤ **Risques liés au vieillissement des bâtiments**

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

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

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

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

Le patrimoine immobilier est réestimé chaque trimestre par un expert indépendant. Une fluctuation de valeur de 1% du patrimoine exerce un effet de EUR 2,5 millions sur le résultat net et de EUR 0,4 sur la valeur intrinsèque par action. L'impact d'une même fluctuation sur l'endettement avoisinerait 0,4%.

➤ **Risque de solvabilité des locataires**

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

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

➤ **Risque de liquidité et de financement**

Diversification des sources de financement, stabilité des relations bancaires, étalement des échéances des crédits dans le temps : ces facteurs favorisent de bonnes conditions financières. Le recours aux sources de financement externes est cependant limité par le degré maximum d'endettement que la réglementation sur les sicafs impose et par les conventions 'loan-to-value' que Montea a conclues avec ses banques. Au 30 juin 2011, l'endettement s'élève à 50,18%, calculé suivant le régime 'sicafe immobilière'. Il se situe loin en dessous du taux maximum réglementaire de 65%.

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

Suite à l'augmentation de capital de l'an dernier, Montea jouit encore d'une capacité d'investissement d'environ EUR 30 millions avant d'arriver à un endettement de 55%.

➤ **Risque de taux d'intérêt**

Montea contracte toutes ses dettes financières à un taux flottant. Pour couvrir les charges financières contre les augmentations des taux, des instruments dérivés ont été acquis. On y trouve en particulier des Interest Rate Swaps.

Sur la base des instruments de couverture actuels et d'un endettement constant, une hausse ou une baisse de 0,5% des taux d'intérêt n'influencerait pas sensiblement le coût du financement de l'année en cours.

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

2.9.2. Perspectives

➤ **Conjoncture économique**

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

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

➤ **Perspectives propres à Montea**

• Taux d'occupation

Au 31/12/2011, le taux d'occupation s'élève à 96,45%. Après la fin d'année les événements suivants auront un impact au taux d'occupation de Montea:

- location de 6.179 m² au Galler Chocolatiers, 100% de location du site à Milmort;
- 4.805 m² d'inoccupation sur le site de Malines parce que le contrat de location avec Schenker va arriver à échéance;
- 14.034 m² d'inoccupation sur le site de Nivelles, parce que le contrat de location avec DHL va arriver à échéance;
- la vente du site à Aartselar (7.045 m²).

En plus le contrat de location avec Salvesen (partie sur le site à Forest) va arriver à échéance en mars 2012. Ce site sera redéveloppé (et n'aura donc pas un impact au taux d'occupation). Montea ne prévoit pas une inoccupation supplémentaire en 2012.

Montea veut atteindre un taux d'occupation de >95% à la fin d'année.

- **Résultat net courant**

Montea a réalisé en 2011 un résultat net courant de EUR 1,82. Sur base de ces résultats, compte tenu de l'impact des investissements réalisés en 2011 et une estimation de la relocation des surfaces inoccupées, Montea atteint minimum un résultat net courant comme l'année dernière.

- **Capacité d'investissement de EUR 30 millions**

Compte tenu d'un endettement de 55% Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 30 millions. Cette capacité d'investissement va générer un produit annuel net d'environ EUR 0,20 par action. Cela devrait permettre à Montea de franchir rapidement la barre des EUR 2,00 par action.

En plus Montea a l'ambition de se développer sur base du pipeline d'investissement existant et elle vérifie les opportunités diverses de financement pour ces projets.

3. 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 actuels 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 décisions judiciaires à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

4. Déclaration suivant l'art. 13 de l'AR du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 13, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, le Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea Comm. VA, représenté par son président, SPRLU Gerard Van Acker, à son tour représenté par Monsieur Gerard Van Acker et l'administrateur délégué SPRL Jo De Wolf, représenté par Monsieur Jo De Wolf, déclare que, dans la mesure de ses connaissances:

- Les comptes semestriels reflètent fidèlement l'actif, le passif, la situation financière ainsi que le bénéfice ou la perte de la société et des entreprises faisant parties de la consolidation;
- Le rapport annuel dresse un tableau fidèle de la situation à la date du bilan, de la marche des affaires pendant la moitié de l'exercice de la société et des entreprises liées dont les données sont incorporées dans les comptes semestriels, ainsi que de la marche des affaires prévue. Pour autant que des intérêts importants ne s'y opposent pas, la priorité ira aux investissements et aux circonstances qui conditionnent le développement du chiffre d'affaires et de la rentabilité.

5. Calendrier financier

- 16/02/2012 Résultats annuels au 31 décembre 2011
- 14/05/2012 Assemblée générale des actionnaires
- 16/05/2012 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2012
- 23/08/2012 Résultats financiers semestriel – résultats au 30/06/2012
- 08/11/2012 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2012

Ces informations sont également disponible sur notre site web www.montea.com.

MONTEA 'MORE THAN WAREHOUSES'

Montea Comm. VA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique et en France. L'entreprise entend devenir un acteur de référence sur ce marché. Montea n'offre pas seulement des espaces de stockage ordinaires, mais propose aussi des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2011, la société détenait 460.877 m² en portefeuille, répartis sur 31 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR PLUS DE DETAILS

www.montea.com

ANNEXE 1 – État consolidé du compte de résultat au 31/12/2011

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)		31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
I.	Revenus Locatifs	19.371.907	17.097.331
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-96.819	-56.086
	RESULTAT LOCATIF NET	19.275.088	17.041.245
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.255.710	2.518.617
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.068.616	-3.596.359
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	607.207	559.686
	RESULTAT IMMOBILIER	19.069.389	16.523.189
IX.	Frais techniques	-53.191	-109.567
X.	Frais commerciaux	-135.046	-92.547
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-701.641	-519.614
XIII.	Autres charges immobilières	-101.862	-111.169
	CHARGES IMMOBILIERES	-991.741	-832.896
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.077.649	15.690.293
XIV.	Frais généraux de la société	-2.619.649	-2.399.061
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	247.964	-73.205
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.705.964	13.218.027
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-120	548.360
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.419.896	-1.906.364
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		
	RESULTAT D'EXPLOITATION	11.285.948	11.860.022
XX.	Revenus financiers	83.568	16.516
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-5.477.545	-5.279.680
XXII.	Autres charges financières	-29.525	-16.543
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		1.643.148
	RESULTAT FINANCIER	-5.423.503	-3.636.559
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	944.902	8.223.463
XXV.	Impôts des sociétés	-38.150	81
XXVI.	Exit tax	0	0
XXVII.	IMPOT	-38.150	81
	RESULTAT NET	906.751	8.223.544
	RESULTAT NET COURANT	10.244.311	7.938.401
	Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	4.609.740
	RESULTAT NET PAR ACTION	0,16	1,41
	RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	1,82	1,79

ANNEXE 2 – État consolidé du bilan au 31/12/2011

 BILAN CONSOLIDE (EUR)		31/12/2011 Conso	31/12/2010 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	253.630.935	236.465.744
	A. Goodwill	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	52.345	83.237
	C. Immeublesn de placement	245.131.030	233.452.374
	D. Autres immobilisations corporelles	8.086.620	995.144
	E. Actifs financiers non courants	0	1.359.080
	F. Créances de location-financement	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	360.939	575.910
	H. Actifs d'impôts différés	0	0
	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	15.850.598	22.401.920
	A. Actifs détenus en vue de la vente	2.541.000	0
	B. Actifs financiers courants	0	0
	C. Créances de location-financement	0	0
	D. Créances commerciales	6.268.571	6.214.589
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	988.736	1.408.938
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.948.465	14.119.105
	G. Comptes de régularisation	1.103.826	659.288
	TOTAL DE L'ACTIF	269.481.533	258.867.664
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	118.200.632	124.106.557
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	118.096.333	124.005.824
	A. Capital	107.328.535	107.328.535
	B. Primes d'émission	542.880	542.880
	D. Réserves	9.321.733	7.923.201
	E. Résultat net de l'exercice	903.186	8.211.209
II.	Intérêts minoritaires	104.299	100.733
	PASSIF	151.280.901	134.761.108
I.	Passifs non courants	116.055.455	69.539.252
	A. Provisions	0	0
	B. Dettes financières non courantes	104.319.984	61.424.458
	C. Autres passifs financiers non courants	11.304.027	7.745.563
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
	E. Autres passifs non courants	431.444	369.231
	F. Passifs d'impôts différés	0	0
II.	Passifs courants	35.225.446	65.221.856
	A. Provisions	0	0
	B. Dettes financières courantes	26.781.893	56.780.572
	C. Autres passifs financiers courants	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.735.244	3.263.525
	E. Autres passifs courants	193.822	785.191
	F. Comptes de régularisation	5.514.488	4.392.568
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	269.481.533	258.867.664

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
SUR 31/12/2010	107.329	543	16.461	8.211	0	-8.537	101	124.108
éléments directement vis comme Capitaux propres	0	0	2.547	7	0	-876	-7	1.671
Augmentation de capital								0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			876			-876		0
Variations dans la juste valeur des panneaux photovoltaïques			1.671					1.671
Intérêts minoritaires				7			-7	0
Subtotal	107.329	543	19.008	8.218	0	-9.413	94	125.779
Dividendes			-8.379					-8.379
Résultat de l'exercice précédent			8.211	-8.211				0
Résultat de l'exercice				4.860				4.860
SUR 30/06/2011	107.329	543	18.840	4.866	0	-9.413	94	122.260
éléments directement vis comme Capitaux propres	0	0	-180	-10	0	75	10	-105
Augmentation de capital								0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-75			75		0
Variations dans la juste valeur des panneaux photovoltaïques			-105					-105
Intérêts minoritaires				-10			10	0
Subtotal	107.329	543	18.660	4.856	0	-9.338	104	122.154
Dividendes								0
Résultat de l'exercice précédent								0
Résultat de l'exercice				-3.953				-3.953
SUR 31/12/2011	107.329	543	18.660	903	0	-9.338	104	118.201

ANNEXE 4 – État du résultat global consolidé

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (EUR)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Résultat net	906.751	8.223.544
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.099.000	-1.394.000
Impact sur la juste valeur de la valorisation des panneaux photovoltaïques	1.565.744	
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Résultat global	1.373.495	6.829.544
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	1.369.929	6.817.209
Intérêts minoritaires	3.566	12.336

ANNEXE 5 – Flux de trésorerie consolidés (EURO '000')

 CASH FLOW CONSOLIDE ('000 EUR)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Trésorerie et équivalents de trésorerie aud début de l'exercice	14.119	4.077
Résultat net	907	8.224
Elements non monétaire à ajouter/déduire du résultat	9.611	5.197
Amortissements et réductions de valeur	274	222
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	177	166
Réduction de valeur sur actifs courants (+)	136	73
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-39	-17
Autre éléments non monétaires	9.337	4.976
Variation de la juste valeur des placements immobiliers (+/-)	4.420	1.906
Impact IAS 39	4.918	-1.643
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-548
Intérêts payés	0	5.369
Intérêts perçus	0	-108
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	10.518	13.421
Variation du besoin en fonds de roulement	42	699
Mouvements d'éléments d'actif	40	-3.256
Créances commerciales	215	-3.159
Créances d'impôt	-151	-273
Autres actifs non-courants	420	191
Autres actifs courants	-445	0
Charges à reporter et produits acquis	0	-15
Mouvements d'éléments de passif	2	3.954
Debts commerciales	-790	778
Taxes, charges sociales et dettes salariales	261	587
Autre passifs courants	-591	0
Charges à imputer et produits à reporter	1.122	2.590
TRESORERIE NET DES ACTIVITES D'EXPLOITATION	24.679	18.197
Activités d'investissement	-24.312	-29.457
Immobilisations incorporelles	0	-7
Immeubles de placement et projets de développement	-27.087	-37.595
Autres immobilisations corporelles	-21	-152
Vente immeubles	2.796	8.297
TRESORERIE NET UTILISEE DANS LES ACTIVITES D'INVESTISSEMENTS	-24.312	-29.457
CASH FLOW LIBRE	368	-11.260
Variation des passifs financiers et dettes financières	12.960	-6.034
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes financières	12.897	-789
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes commerciales	0	16
Intérêts payés	0	-5.369
Intérêts perçus	0	108
Variation des autres passifs	0	0
Variation des capitaux propres	-8.379	31.414
Augmentation (+) /Diminution(-) du capital	0	38.907
Dividendes de l'exercice précédent	-8.379	-7.493
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Dividendes interimaire payés (-)	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	4.581	25.380
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	4.948	14.119

ANNEXE 6 – Rapport sur le portefeuille immobilier au 31/12/2011

	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Vacance (% du m ² total)
Belgique					
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.098	17.833	19.931	620.097	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	540	17.740	18.280	1.012.293	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1.397	4.591	5.988	248.064	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.355	7.045	240.330	4,33%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.003	1.446	2.449	206.582	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.437	13.163	14.600	410.000	7,87%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	964.797	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	241.020	0,00%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	111.161	57,94%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	482	747	1.229	222.698	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	363.770	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.642	12.954	14.596	737.108	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.385	12.649	14.034	712.093	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.334	11.907	13.241	742.934	0,00%
EREMBODGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.074	13.267	17.341	895.461	3,45%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	22.190	22.958	605.072	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.819	5.597	326.322	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	338.133	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	218.162	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	9.974	11.512	527.240	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.225	27.112	28.337	929.244	12,80%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	757	13.788	14.545	725.000	0,00%
Total Belgique	31.521	246.358	277.879	11.397.581	2,88%
France					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	385.242	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	341.982	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.588	11.270	517.498	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	334.653	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	220.649	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.108	2.713	3.821	349.649	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	677.953	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	382	1.665	2.047	216.420	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	635.550	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	456.882	0,00%
SAINTEPRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	15.120	16.026	674.470	0,00%
SAINTEPRIEST, RUE DES GENETS 660	1.655	73.797	75.452	3.090.000	0,00%
MARENNES, LA DONNIERE	524	19.965	20.489	868.628	0,00%
Total France	13.109	169.925	183.034	8.769.576	4,35%
Total	44.630	416.283	460.913	20.167.157	3,47%

ANNEXE 7 – Rapport sur le portefeuille immobilier au 31/12/2011**RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER INDÉPENDANT**

Détermination de la valeur

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

Évolution de la valeur La juste valeur (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2010, passe de EUR 232.250.000 à EUR 246.987.000 au 31/12/2011. Cette juste valeur de EUR 246.987.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 256.623.000 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 7,86%.

Patrimoine

Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 417.120 m² de locaux de stockage et de ± 43.757 m² de bureaux, soit une superficie totale de 460.877 m². Il est réparti sur 31 sites, dont 13 en France. Cela représente un site de plus qu'à fin 2010, suite à la vente d'un complexe belge (Moorsel) et à l'achat d'un site français (Marennnes), ainsi qu'à la réception du projet sur mesure de Coca-Cola. Un bien (Grimbergen) est sous concession. L'augmentation de la valeur marchande du portefeuille résulte surtout de l'acquisition du site de Marennnes et de la réception de Coca-Cola.

Si l'on excepte les 13 sites français, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Deux bâtiments (Laeken et Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et trois autres (Milmort, Nivelles et Heppignies) en Wallonie. Sur les 13 biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et six autres en province (Lyon/Decines-Charpieu et Saint-Priest, Cambrai, Feuquières et Orléans/Saint-Cyr-en-Val).

Produits 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 a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.

Le revenu locatif s'élevait à EUR 20.167.157 par an au 31/12/2011. Les contrats de location en cours se situent 6,9% au-dessus de la valeur marchande estimée, à savoir EUR 18.872.720 par an.

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

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 96,45 %.

ANNEXE 8 – Rapport du commissaire

Le commissaire, Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représenté par Madame Christel Weymeersch, confirme que les opérations de contrôle des états financiers consolidés, faits en accord avec les standards IFRS, comme convenu dans l'Union Euiropéenne, sont finalisés au fond et n'ont pas révélé de corrections significatives à apporter dans les informations comptables citées par le communiqué de presse.