

SPACE FOR GROWTH



RAPPORT FINANCIER ANNUEL DU 01/01/2012 AU 31/12/2012

EMBARGO JUSQU'AU 07/02/2013 – 08h45

- **LE RÉSULTAT NET COURANT S'ÉLÈVE À EUR 11,3 MILLIONS (EUR 2,00 PAR ACTION)**
 - CROISSANCE DE 10% PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE

- **PROPOSITION DE VERSER UN DIVIDENDE DE EUR 1,93 PAR ACTION (CROISSANCE DE 5% PAR RAPPORT À 2011)**
 - POSSIBILITÉ DE REMBOURSEMENT PAR DIVIDENDE OPTIONNEL

- **AUGMENTATION DE 15% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À EUR 284 MILLIONS**
 - CONTRE EUR 247 MILLIONS L'AN DERNIER

- **AUGMENTATION DES REVENUS LOCATIFS À EUR 19,9 MILLIONS**

- **AUGMENTATION DE LA MARGE D'EXPLOITATION À 84,1%**
 - CONTRE 81,5% EN 2011

- **TAUX D'OCCUPATION DE 96,3%**

- **AUGMENTATION DE CAPITAL RÉUSSIE DE EUR 21 MILLIONS PAR ÉMISSION DE 814.148 NOUVELLES ACTIONS**
 - BAISSÉ DU TAUX D'ENDETTEMENT À 51,3%
 - CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT DE EUR 25 MILLIONS JUSQU'AU TAUX D'ENDETTEMENT DE 55%

Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 11,3 millions (EUR 2,00 par action), une progression de 10% par rapport au résultat de EUR 10,2 millions de 2011 (EUR 1,82 par action). Cette augmentation est principalement attribuable à l'augmentation du résultat immobilier de EUR 1,4 millions¹.
- Proposition de dividende de EUR 1,93 par action, une hausse de 5% par rapport à la même période de l'an dernier. Le pourcentage de distribution² recule par-là de 98,6% de 96,0%.
Le Conseil d'administration va proposer à l'Assemblée générale du 31 mai 2013, la possibilité de dividende optionnel.
- La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 15% à EUR 284 millions. Cette évolution s'explique principalement par les EUR 17 millions d'investissements réalisés en France (Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau) et par l'apport de la nouvelle plate-forme de distribution de DHL Global Forwarding de l'aéroport de Zaventem pour la somme de EUR 27 millions. Par ailleurs, 2 biens ont été revendus avec une petite plus-value.
- Le taux d'occupation se situe à 96,3%, restant au-dessus de la barre des 95%. Quant à la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture, elle atteint 5,6 ans.
Montea cherche à franchir la barre des 6 ans.
- La marge d'exploitation augmente à 84,1% suite à la hausse de 3% des revenus locatifs et à un taux d'occupation moyen en baisse.
Montea est sur la bonne voie pour atteindre son objectif de 85% en 2013.
- La réussite de l'augmentation de capital en décembre de EUR 21 millions, par l'émission de 814.148 nouvelles actions en vue de financer la nouvelle plate-forme de distribution de DHL Global Forwarding à l'aéroport de Zaventem. Le taux d'endettement reste ainsi à 51,3% et Montea rétablit une capacité d'investissement de EUR 25 millions pour un endettement de 55%.
- Pour l'exercice 2013, Montea prévoit une nouvelle augmentation de 5% du résultat net courant.

¹ Après la publication le 16 février 2012 concernant les résultats financiers, Montea a prévu une provision de EUR 1,2 million, suite à un jugement (par rapport à une contribution de bâtiments à l'introduction en bourse en 2006). Pour plus de détails à ce sujet, voir la page 15 du Rapport annuel 2011 (www.montea.com).

² Calculé suivant le résultat distribuable.

Table des matières

1. Rapport de gestion intermédiaire

- 1.1. Événements et transactions importants survenus en 2012 en Belgique et en France
- 1.2. Principaux chiffres
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/12/2012
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2012
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après 31/12/2012
- 1.7. Information relative à l'action judiciaire en cours
- 1.8. Transactions entre parties liées
- 1.9. Risques principaux, incertitudes et perspectives
- 1.10. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable (article 76, loi du 20 juillet 2004)

2. Déclarations prospectives

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

4. Calendrier financier

Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 31/12/2012
2. État consolidé du bilan au 31/12/2012
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Rapport de l'expert immobilier indépendant
7. État du portefeuille immobilier au 31/12/2012
8. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Événements et transactions importants survenus en 2012 en Belgique et en France

1.1.1. Le résultat net courant³ s'élève à EUR 11,25 millions (EUR 2,00 par action), en hausse de 9,8% sur une base récurrente par rapport à la même période de l'an dernier

Auparavant:

Dans les chiffres de 2011, une provision unique de EUR 1,20 millions⁴ a été reprise sous la rubrique "autres produits et charges opérationnels".

Sans tenir compte de cette provision unique:

- la marge d'exploitation s'élève à EUR 15,71 millions en 2011;
- le résultat net courant s'élève à EUR 10,25 millions (EUR 1,82 par action) en 2011.

Dans ce qui suit, la comparaison avec les chiffres sera toujours hors provision unique.

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 11,25 millions (EUR 2,00 par action) pour l'année 2012, contre EUR 10,25 millions pour la même période de l'année dernière (EUR 1,82 par action).

L'augmentation du résultat net courant atteint ainsi 9,8% (EUR +1,00 million, soit EUR 11,25 millions contre 10,25 millions).

Cette progression de EUR 1,00 million du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille s'explique principalement par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 0,65 million (+3,4%) ;
- l'augmentation du résultat immobilier de EUR 0,79 million en plus des revenus locatifs ;
- la hausse des frais immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits d'exploitation (EUR 0,39 million).
- la faible hausse du résultat financier net (EUR 0,05 million).

1.1.2. Proposition de distribution d'un dividende brut de EUR 1,93 par action

Le résultat distribuable s'élève à EUR 11,33 millions (EUR 2,01 par action). Sur la base de ce résultat, le conseil d'administration de Montea va proposer un dividende de EUR 1,93 par action⁵, ce qui représente un pourcentage de distribution de 96,0% par rapport au résultat distribuable et de 96,5% par rapport au résultat net courant.

Le conseil d'administration proposera aussi à l'Assemblée générale la possibilité de distribuer le dividende optionnel.

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

⁴ Après la publication du 16 février 2012 sur les résultats financiers, Montea a pris une provision de EUR 1,2 million constituée pour l'action judiciaire en cours (voir notre rapport annuel 2011 ou www.montea.com).

⁵ Calculé sur la base de 5.634.126 actions. Au 31 décembre 2012, on dénombrait au total 6.448.274 actions. Le 20 décembre 2012, Montea a procédé à une augmentation de capital de EUR 21,1 millions par l'émission de 814.148 nouvelles actions. Ces nouvelles actions sont de la même nature et donnent les mêmes droits que les actions existantes de Montea, étant entendu qu'elles ne participent pas à la distribution du dividende de l'exercice 2012 (qui sera décidée par l'assemblée générale du 21 mai 2013). En d'autres termes, ces actions sont émises ex. coupon n° 10.

1.1.3. Locations durant l'année 2012

L'année 2012 a été marquée par une activité intense sur le plan des locations. Des extensions aux contrats existants ont été signées pour une superficie de quelques 20.000 m². Montea a également signé de nouveaux contrats de bail pour une superficie de plus de 21.000 m².

➤ **06 février 2012 - Nouveau locataire et taux d'occupation de 100% sur le site de Milmort (Liège)⁶**

Montea et Galler Chocolatiers SA ont signé un nouveau contrat de location pour un terme fixe de 9 ans. Le contrat porte sur la location de 5.219 m² d'espace de stockage et de 959 m² de bureaux. Suite à cette transaction, le site est entièrement loué. Le bâtiment de Herstal-Milmort, avec sa superficie totale de 28.340 m², représente 10% du portefeuille total de Montea en Belgique.

➤ **01 mai 2012 – Nouveau locataire sur le site d'Erembodegem (Alost)**

Montea et Cegelec Fire Solutions ont conclu un nouveau contrat de location de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans), portant sur la location de 400 m² de bureaux. Cegelec Fire Solutions est spécialisée dans l'installation et la maintenance des systèmes d'aspersion et fait partie du Groupe VINCI Energies, une des quatre divisions de VINCI, qui est un acteur important sur le marché Européen. VINCI Energies Belgique propose à ses clients des solutions sur les marchés suivants: les bâtiments, l'infrastructure, l'industrie, le secteur des services et la télécommunication.

➤ **14 juin 2012 – Nouveau locataire et taux d'occupation de 100% sur le site de Savigny-le-Temple (France)**

Montea et Toys R US, un distributeur de jouets, ont conclu un nouveau contrat de location à court terme pour 6 mois (jusqu'au 31/12/2012) pour la location de la surface restante de 7.559 m² sur le site de Savigny-le-Temple. Cela permet Montea d'éviter des coûts supplémentaires d'inoccupation en 2012.

➤ **1 décembre 2012 – Prolongation du contrat de bail avec Norbert Dentressangle pour de site de Marennes (France)**

Montea et Norbert Dentressangle ont remplacé le contrat en cours par un nouveau bail de 9 ans (avec faculté de résiliation après 2 ans pour une partie de la superficie) couvrant la location de 19.965 m² d'espace de stockage et 524 m² de bureaux sur le site de Marennes.

Le site de Marennes est une plate-forme logistique de classe A, située dans la zone logistique de « La Donnière », sur l'autoroute A46, à proximité de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry.

➤ **20 décembre 2012 – Signature d'un nouveau contrat de location avec TNT Innight pour un terme fixe de six ans**

TNT Innight, un acteur de référence dans la distribution de nuit, a signé avec Montea un contrat de location d'une durée fixe de six ans. Le contrat couvre un magasin cross-dock à Mechelen Noord, Zandvoortstraat 16. Le site comprend +/- 986 m² de bureaux et +/- 4.600 m² d'espace de stockage et d'archivage, avec un terrain adjacent et des quais de chargement. La transaction a été menée à bien par l'entremise de Jones Lang Lasalle et DTZ.

⁶ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 06/02/2012 ou www.montea.com.

➤ **20 décembre 2012 – Contrat de location complémentaire avec DHL Freight sur le site de Malines**

Pour faire face à une extension constante, DHL Freight loue une surface supplémentaire d'environ 1.500m² à Malines, Zandvoortstraat, avec un parking pour camions adjacent.

1.1.4. Activités d'investissements durant l'année 2012

➤ **20 juin 2012 – Collaboration avec Office Depot en Europe pour l'acquisition d'un site à Puurs (Belgique)⁷**

Office Depot Europe, fournisseur d'articles et de solutions de bureau, a centralisé ses activités Benelux aux Pays-Bas. Son centre belge de Puurs est donc inoccupé. Montea a signé avec Office Depot en Belgique un accord de collaboration relatif à l'achat futur de ce centre logistique à Puurs. Montea mettra le complexe en location sur le marché et, à condition qu'il soit loué, l'achètera au plus tard le 20 juin 2013. Si l'espace de stockage n'est pas loué à cette date, Office Depot garantit les revenus locatifs à Montea pour un terme complémentaire de neuf mois (jusqu'au 20/03/2014). Le bâtiment, construit sur un terrain de 30.600 m²,



comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m² et 1.600 m² de bureaux. Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions.

Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 58

Le bâtiment est situé sur un terrain de 30.600 m² et comprend un espace de stockage moderne d'environ 12.000 m² et un espace de bureaux d'environ 1.600 m². Le site est particulièrement bien situé dans la zone logistique de Pullaar, avec une connexion rapide à la A12 Bruxelles/Anvers et à la N16 en direction de la E17. En outre, très il y a très peu d'inoccupation dans la région de Puurs. Montea investit dans ce bien immobilier sur base d'un rendement initial de 8,15%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions.

➤ **20 juin 2012 - Achat à CBRE Global Investors d'une plate-forme logistique dans la région d'Arras (France)**

Montea a acheté à CBRE Global Investors une plate-forme logistique située à proximité d'Arras. Le bâtiment est loué à Vertdis, spécialiste de la distribution d'articles de jardin. La durée résiduelle minimale du bail est



de 7 ans. L'ensemble réunit 12.600 m² de stockage, 750 m² de bureaux, 2.600 m² d'auvent et une zone de stockage de 3.500 m². Le site se trouve entre Arras, Lens et Hénin-Beaumont. Il bénéficie d'un accès facile aux autoroutes A1, A26 et A2. Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,00%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,5 millions.

Montea «Space for growth» - Site Saint-Laurent-Blangy - Arras (FR)

⁷ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou www.montea.com.

➤ **Septembre 2012 – Signature de convention définitive avec Office Depot pour le site de Marseille (France)**

En septembre 2012, Montea a signé avec Office Depot un accord de collaboration relatif à l'achat du site. La plate-forme logistique se compose d'une surface totale de 19.370 m². Le montant d'investissement s'élève à EUR 9,9 millions, sur la base d'un rendement initial de 8,0%. L'immeuble est entièrement loué à Office Depot, fournisseur d'articles et de solutions de bureau. Le contrat de location a un terme fixe de 9 ans avec un revenu locatif de EUR 0,8 million.



Montea «Space for Growth» - Site Saint-Martin-de-Crau (FR)

1.1.5. Activités de développement durant l'année 2012

➤ **20 juin 2012 - Accord de principe avec MG REAL Estate (De Paepe Group) pour l'acquisition d'un développement sur mesure destiné à DHL Global Forwarding, sur le site Brucargo de Brussels Airport**
20 décembre 2012 – Acquisition des actions de Warehouse 9 par augmentation de capital⁸

À partir de janvier 2013, DHL Global Forwarding Belgium va regrouper ses activités de fret aérien à Brussels Airport, dans un nouveau développement confié à De Paepe Group, sur le site de Brucargo, à Brussels Airport. Le complexe comptera 23.000 m² d'espace de stockage ainsi que 5.300 m² de bureaux et de locaux sociaux. DHL Global Forwarding louera le bâtiment pour un terme de 15 ans, avec possibilité de résiliation après 10 ans. Le nouveau centre de distribution sera opérationnel au cours du premier trimestre de 2013.

Pour ce projet, De Paepe Group a acquis un droit de superficie auprès de The Brussels Airport Company, pour une durée de 50 ans, renouvelable pour une durée de 50 ans, aux conditions conformes au marché. Montea a acquis le projet sur la base d'un rendement initial de 7,50%, soit une valeur d'investissement de EUR 26,2 millions.



Montea «Space for Growth» - Site Brussels Airport – Brucargo West (BE)

Dans son communiqué de presse du 11 décembre 2012, Montea annonçait une augmentation de capital en vue de l'acquisition de la société Warehouse 9, propriétaire du projet sur mesure décrit ci-dessous en faveur de DHL Global Forwarding à Brussels Airport.

Montea a acquis les actions susmentionnées lors d'une augmentation de capital. Cette augmentation de capital a été finalisée le 20 décembre 2012 avec succès pour un montant d'EUR 21.103.699, par émission de 814.148 actions nouvelles.

⁸ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou www.montea.com.

- **13 septembre 2012 – Accord de coopération avec The Brussels Airport Company pour le développement de la phase 3 à Brucargo Ouest⁹ | 20 décembre 2012 – Signature d’une convention de superficie**

The Brussels Airport Company et Montea ont signé un accord de coopération pour le développement des activités logistiques de fret aérien sur la parcelle voisine d’environ 31.000 m² à Brucargo Ouest. A cet effet, Montea a acquis avec l’aéroport un droit de surface pour une période de 50 ans, renouvelable pour une nouvelle période de 50 ans. Pour ce projet, Montea travaille également en collaboration avec Group Depaepe.

Par l’intermédiaire de Cushman & Wakefield, Montea a conclu entre-temps un premier contrat de location à long terme pour une partie de ce terrain avec St Jude Medical, une société active dans le secteur médical. Le bâtiment aura une superficie d’entreposage de 6.000 m², complétée de 1.700 m² de mezzanine et de 1.900 m² d’espace de bureau, constituant le centre de distribution européen de St Jude Medical. Des négociations sont en cours avec des candidats locataires pour les 10.000 m² restants, qui peuvent être aménagés sur mesure.



Montea «Space for Growth» - Site St Jude Medical – Brucargo Ouest (BE)

Le projet concernant ce troisième lot marquera l’achèvement du développement de Brucargo Ouest, qui, au total, offrira quelque 70.000 m² d’espace de stockage de haute qualité et 12.000 m² d’espace de bureau.

1.1.6. Activités de désinvestissement durant le l’année 2012

- **06 février 2012 – Vente d’un bâtiment semi-industriel à Aartselaar**

Montea a procédé à la vente d’un bâtiment semi-industriel de 7.015 m² à Aartselaar. La transaction représente une somme de EUR 2,67 millions.

- **20 décembre 2012 – Vente de 3 sites à Berchem, Laeken et Vilvorde**

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a vendu les complexes semi-industriels suivants:



Berchem: le site compte 1.000 m² d’espace de bureau et 1.446 m² d’espace d’entreposage. L’opération a été réalisée avec Gecodam, par l’intermédiaire de Cushman & Wakefield, pour un montant de EUR 2,33 millions.

Laeken: le site compte 340 m² d’espace de bureau et 5.085 m² d’espace d’entreposage, et a été vendu à un utilisateur final. L’opération a été réalisée par l’intermédiaire de Property Partners pour un montant de EUR 2,90 millions.



Vilvorde: il s’agit d’un site mixte composé de 3.000 m² d’espace de bureau et de 1.000 m² d’espace d’entreposage. L’opération a été réalisée par l’intermédiaire de Verac pour un montant de EUR 2,45 millions.

La signature des actes concernant les sites à Laeken et Vilvorde est prévue au premier semestre de 2013.

⁹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 13/09/2012 ou www.montea.com.

1.1.7. Augmentation de capital réussie de EUR 21.103.699 par l'émission de 814.148 nouvelles actions en échange d'un apport en nature

Dans un communiqué de presse du 11 décembre 2012 annonçant une augmentation de capital en vue de l'acquisition des actions de Warehouse 9, propriétaire du développement sur mesure de DHL Global Forwarding à Brussels Airport¹⁰. L'augmentation de capital a été finalisée avec succès pour la somme de EUR 21.103.699, par l'émission de 814.148 nouvelles actions, au prix d'émission de EUR 25,9212 par nouvelle action, ce qui correspond à la moyenne de 30 jours précédant la date de la convention d'apport, corrigée du dividende brut proposé de EUR 1,932 par action pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012. L'augmentation de capital a eu lieu dans les limites du capital autorisé. Le capital – avec l'incorporation de la prime d'émission – a donc été augmenté de EUR 21.103.699 pour atteindre EUR 129.486.434,61. Il est désormais représenté par 6.448.274 actions.

Les nouvelles actions Montea sont de la même nature et donnent les mêmes droits que les actions existantes de Montea, étant entendu qu'elles ne participeront pas à la distribution du dividende que l'assemblée générale du 21 mai attribuera sur le résultat de 2012. Ces actions sont émises sans le coupon n° 10. Les nouvelles actions Montea participeront au résultat de l'exercice qui commence le 1^e janvier 2013.

1.1.8. Impact des activités ci-dessus sur les principaux paramètres de Montea

Les événements ci-dessus - activités locatives, investissements, développements et désinvestissements – exercent un impact sur les paramètres suivants :

| | 2012 | 2011 |
|---|-----------|-----------|
| Portefeuille | | |
| Juste valeur du portefeuille | EUR 283,7 | EUR 247,0 |
| Taux d'occupation ¹¹ | 96,3% | 96,5% |
| Durée moyenne des contrats ¹² | 5,6 ans | 5,4 ans |
| Finance | | |
| Marge d'exploitation ¹³ | 84,1% | 81,5% |
| Résultat net courant par action ¹⁴ | EUR 2,00 | EUR 1,82 |
| Dividende brut par action ¹⁵ | EUR 1,93 | EUR 1,84 |
| Taux d'endettement | 51,3% | 49,9% |

1.1.9. La dette bancaire totale échue en 2012 (EUR 25 millions) a été refinancée avec succès – La charge financière descend à 3,74%¹⁶

Pour une sicaf immobilière avec un endettement moyen de 50%, les intérêts annuels constituent de loin le poste de coût le plus lourd. Aussi sa maîtrise est-elle cruciale. Le financement et la couverture de la dette sont des priorités constantes pour Montea.

¹⁰ Pour plus de détails à ce sujet, voir les communiqués de presse du 20/06/2012 et du 11/12/2012 ou www.montea.com.

¹¹ En m².

¹² Jusqu'au premier break.

¹³ Hors EUR 1,2 million pour la provision unique de l'année passée (voir aussi point 2.2.1.).

¹⁴ Voir note 3.

¹⁵ Voir note 3.

¹⁶ Il s'agit de la charge financière sur la base de la situation financière au 31 décembre 2012.

Durant l'année écoulée, Montea est parvenue à refinancer toute sa dette bancaire échue, soit EUR 30 millions, et à restructurer ses contrats de couverture. Ces 2 réalisations ont permis d'abaisser la charge financière à 3,74%¹⁷.

1.1.10. Programme de rachat d'actions propres

Le 17 septembre 2012, Montea a annoncé sa décision¹⁸ de lancer un programme de rachat d'actions propres jusqu'à un maximum de EUR 0,75 million, avec l'assentiment de l'Assemblée générale du 17 mai 2011. Le programme a commencé le 18 septembre 2012 pour prendre fin le 31 décembre 2012. Le rachat d'actions propres a eu lieu dans le cadre du plan d'option approuvé de Montea.

Au total, 23.346 actions propres ont été rachetées pour une valeur d'acquisition totale de EUR 636.329. En vertu des règles IFRS, une réserve distincte a été constituée pour cette somme dans les comptes consolidés.

1.1.11. Changements organisationnel durant l'année 2012

➤ **01 juillet 2012 – Griet Cappelle devient membre de l'équipe de direction en tant que Chief Development Officer**

Montea a décidé récemment de recruter un Chief Development Officer. Avec la nomination de Griet Cappelle, un Ingénieur Civil-Architecte, Montea insiste sur l'importance croissante de nouveaux développements. Griet Cappelle (34) est un Ingénieur Civil-Architecte et a consacré ses 10 dernières années chez ULogis et IIG au développement de projets logistiques. Le nouveau CDO assistera l'équipe de direction avec les membres Jo Jo De Wolf (CEO), Peter Snoeck (COO Belgique), Peter Verlinde (CFO), Peter Demuyck (CCO) et Jean de Beaufort (Directeur Général France).

¹⁷ Charge financière moyenne au 31 décembre 2012, basée sur un total de EUR 146,5 millions de crédits bancaires en cours et un total de EUR 128,4 millions en contrats de couverture du type IRS, compte tenu des taux EURIBOR au 31 décembre 2012.

¹⁸ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 13/09/2012 ou www.montea.com.

1.2. Principaux chiffres

|  | | BE | FR | 31/12/2012 12 mois | 31/12/2011 12 mois |
|---|----------------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Portefeuille | | | | | |
| Portefeuille immobilier - Immeubles | | | | | |
| Nombre de sites | | 17 | 15 | 32 | 31 |
| Surface du portefeuille immobilier | | | | | |
| Immeubles logistiques et semi-industriels | M ² | 262.667 | 203.375 | 466.042 | 416.283 |
| Bureaux | M ² | 33.434 | 15.291 | 48.725 | 44.630 |
| Surface totale | M² | 296.101 | 218.666 | 514.767 | 460.913 |
| Potentiel de développement | M ² | 54.500 | 36.000 | 90.500 | 90.500 |
| Valeur du patrimoine immobilier | | | | | |
| Juste valeur (1) | K€ | 165.318 | 118.360 | 283.678 | 246.987 |
| Valeur d'investissement (2) | K€ | 170.021 | 125.018 | 295.039 | 256.623 |
| Taux d'occupation | | | | | |
| Taux d'occupation (3) | % | 93,25% | 100,00% | 96,27% | 96,45% |
| Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques | | | | | |
| Juste valeur (1) | K€ | 7.777 | 0 | 7.777 | 7.902 |
| Résultats consolidés | | | | | |
| Résultat net courant | | | | | |
| Résultat net locatif | K€ | | | 19.927 | 19.275 |
| Résultat d'exploitation (4) | K€ | | | 16.756 | 14.506 |
| Marge d'exploitation (5) | % | | | 84,08% | 75,26% |
| Résultat financier | K€ | | | -5.469 | -5.424 |
| Résultat net courant (6) | K€ | | | 11.248 | 9.044 |
| Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période | | | | 5.634.126 | 5.634.126 |
| Résultat net courant / action | € | | | 2,00 | 1,61 |
| Résultat net non courant | | | | | |
| Résultat sur le portefeuille (7) | K€ | | | -6.330 | -4.420 |
| Résultat sur les instruments financiers dérivés (8) | K€ | | | -8.023 | -4.918 |
| Résultat net | K€ | | | -3.106 | -293 |
| Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période | | | | 5.634.126 | 5.634.126 |
| Résultat net / action | € | | | -0,55 | -0,05 |
| Bilan consolidé | | | | | |
| Capitaux propres (excl. les participations minoritaires) | K€ | | | 123.663 | 116.896 |
| Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement | K€ | | | 157.836 | 134.462 |
| Total du bilan | K€ | | | 307.498 | 269.482 |
| Ratio d'endettement (9) | % | | | 51,33% | 49,90% |
| Actif net / action | € | | | 19,18 | 20,75 |
| Actif net / action (excl. IAS 39) | € | | | 22,17 | 22,75 |
| Cours de bourse (10) | € | | | 28,40 | 24,52 |
| Prime / (décote) | % | | | 28,07% | 7,76% |

(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.

(11) Le calcul de l'actif net par action tient compte de 6.448.148 actions, le nombre d'actions après l'augmentation de capital du 20 décembre 2012.

(12) Le calcul du résultat net courant par action tient compte de 5.634.126 actions, le nombre d'actions avant l'augmentation de capital du 20 décembre 2012, les nouvelles actions émises ne participant pas au résultat de 2012.

1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/12/2012

- La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élevé à EUR 291,46 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 283,68 millions) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 7,78 millions)

|  MONTEA SPACE FOR GROWTH | Total 31/12/2012 | Belgique | France | Total 31/12/2011 |
|--|---------------------|-------------|-------------|---------------------|
| Portefeuille immobilier - Immeubles | | | | |
| Nombre de sites | 32 | 17 | 15 | 31 |
| Surface entrepôts (m ²) | 466.042 | 262.667 | 203.375 | 416.283 |
| Surface bureaux (m ²) | 48.725 | 33.434 | 15.291 | 44.630 |
| Surface totale (m ²) | 514.767 | 296.101 | 218.666 | 460.913 |
| Potentiel de développement (m ²) | 90.500 | 54.500 | 36.000 | 90.500 |
| Juste valeur (EUR) | 283.678.000 | 165.318.000 | 118.360.000 | 246.987.000 |
| Valeur d'investissement (EUR) | 295.039.331 | 170.020.857 | 125.018.473 | 256.623.000 |
| Loyers contractuels annuels (EUR) | 22.767.573 | 12.055.202 | 10.712.371 | 20.167.157 |
| Rendement brut (%) | 8,03% | 7,29% | 9,05% | 8,17% |
| Rendement brut si 100% loué (%) | 8,30% | 7,76% | 9,05% | 8,50% |
| Surfaces non louées (m ²) | 18.260 | 18.260 | 0 | 15.985 |
| Valeur locative des surfaces non louées (EUR) | 772.425 | 772.425 | 0 | 830.075 |
| Taux d'occupation (% des m ²) | 96,27% | 93,25% | 100,00% | 96,45% |
| Taux d'occupation (% de la valeur locative) | 96,71% | 93,98% | 100,00% | 96,05% |
| Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques | | | | |
| Juste valeur (EUR) | 7.777.132 | 7.777.132 | 0 | 7.902.183 |

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

- **Augmentation de EUR 36,69 millions de la juste valeur du patrimoine immobilier à EUR 283,68 millions, suite à :**
- l'achat d'une plate-forme logistique à Saint-Laurent-Blangy et à Saint-Martin de Crau (EUR +17,19 millions) ;
 - l'acquisition d'un développement sur mesure pour DHL Global Forwarding à Brussels Airport (EUR +26,50 millions) ;
 - la vente des sites d'Aartselaar et Berchem (EUR -4,50 millions) ;
 - la variation négative de la juste valeur des investissements immobiliers à hauteur de EUR -2,50 millions (-1%).
- ✓ La **superficie totale** du portefeuille immobilier est de 514.767 m², répartie sur 17 sites en Belgique et 15 sites en France. L'augmentation nette (514.767 m² contre 460.877 m² au 31 décembre 2011) s'explique principalement par les 2 investissements dans les plates-formes logistiques de Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau pour une surface totale de 35.832 m², l'acquisition du développement sur mesure de DHL pour une surface totale de 28.236 m² et les 2 désinvestissements belges pour une surface totale de 9.494 m².
- ✓ 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 2,50 millions en 2012.

La juste valeur du portefeuille immobilier belge a baissé de EUR 1,51 million. Cette variation négative est surtout due à la correction des inoccupations suite à la fin prochaine du contrat de Herentals et à l'adaptation du rendement marchand sur six sites.

La juste valeur du portefeuille immobilier français a baissé de EUR 0,99 million. Cette variation négative est surtout due à l'adaptation du rendement commercial du site de Feuquières-en-Vimeu et à l'adaptation de la valeur locative marchande du site de Savigny-le-Temple (EUR 0,22 million).

- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,30% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,50% au 31/12/2011.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 22,8 millions, une hausse de +12,9% par rapport au 31/12/2011, surtout imputable à l'augmentation des investissements immobiliers.
- ✓ Le **taux d'occupation**¹⁹ est de 96,0%. Les inoccupations concernent les sites de Nivelles (14.034 m²) et de Malines (5.463 m²) en Belgique.

¹⁹ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Dans ce calcul, ni le numérateur, ni le dénominateur ne prend en compte les projets en développement.

1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2012

1.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2012²⁰

|  COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR) Analytique | 31/12/2012 12 mois | 31/12/2011 12 mois |
|--|------------------------------|------------------------------|
| RESULTAT COURANT | | |
| RESULTAT LOCATIF NET | 19.927 | 19.275 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 20.508 | 19.069 |
| % par rapport au résultat locatif net | 102,9% | 98,9% |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES | -1.046 | -992 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 19.462 | 18.078 |
| Frais généraux de la société | -2.938 | -2.620 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 231 | -952 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 16.756 | 14.506 |
| % par rapport au résultat locatif net | 84,1% | 75,3% |
| RESULTAT FINANCIER | -5.469 | -5.424 |
| RESULTAT AVANT IMPOT (*) | 11.287 | 9.082 |
| Impôt | -39 | -38 |
| RESULTAT NET COURANT | 11.248 | 9.044 |
| <i>par action</i> | 2,00 | 1,61 |
| RESULTAT NON COURANT | | |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 362 | 0 |
| Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -6.692 | -4.420 |
| Autre résultat sur portefeuille | 0 | 0 |
| RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | -6.330 | -4.420 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -8.023 | -4.918 |
| RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS | -8.023 | -4.918 |
| RESULTAT NET | -3.106 | -293 |
| <i>par action</i> | -0,55 | -0,05 |

²⁰ Cette forme abrégée du compte de résultat consolidé comprend la provision unique de EUR 1,2 million pour l'année 2011 (pour plus d'informations voir la section 2.2.1) et 5.634.126 actions ayant droit de participer aux résultats de l'année 2011 (pour plus d'informations, voir la note 3).

1.4.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé pour l'exercice 2012

✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 19,93 millions (+3,4%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +6,7%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 19,93 millions, soit 3,4% de mieux que pour la même période de 2011 (EUR 19,28 millions). Cette augmentation de EUR 0,65 million s'explique principalement par :

- la hausse de EUR 0,48 million des revenus locatifs. L'augmentation nette de ces revenus locatifs s'explique par :
 - la hausse de EUR 0,54 million des revenus suite aux investissements de 2012 (Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau) ;
 - l'impact des revenus pour l'année complète sur les investissements réalisés en 2011 (Coca-Cola – Heppignies et Norbert Detressangle – Marennes) (EUR 0,81 million) ;
 - la baisse des revenus locatifs suite à la vente des sites de Berchem et Aartselaar (EUR 0,53 million) ;
 - l'impact des dates de rupture et de fin survenues au 31/12/2011 et pendant l'année 2012 pour la somme de EUR 1,30 million, en particulier la fin du contrat DHL sur le site de Nivelles au 31/12/2011 ;
 - l'impact des nouveaux contrats conclus en 2012 pour la somme de EUR 0,40 million ;
 - une indexation générale de EUR 0,56 million.
- l'impact positif des frais liés aux locations (EUR 0,17 millions) suite à la reprise de provisions constituées antérieurement pour des dettes douteuses qui ont été recouvrées en 2012.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** augmente de EUR 15,71 millions l'an dernier à EUR 16,76 millions au 31/12/2012. Cette augmentation de 6,7% (EUR 1,05 millions) du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille s'explique principalement par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 0,65 million (voir plus haut) ;
- l'impact positif (EUR 0,79 million) des autres charges et produits liés aux locations. Cette hausse s'explique principalement par :
 - le faible impact négatif (EUR 0,10 million) de la non-refacturation de certains frais en raison des inoccupations ;
 - la hausse (EUR 0,35 million) des revenus des panneaux solaires, qui couvrent une année complète plutôt qu'une demi-année en 2011 ;
 - la hausse (EUR 0,47 million) des divers autres revenus suite à l'indemnisation des dégâts à la sortie, aux recettes d'assurance non récurrentes (dégâts sur les sites d'Aartselaar et Puurs), ainsi qu'aux revenus uniques de Parts Express à cause de son départ anticipé du site de Malines ;
 - la hausse (EUR 0,07 million) des revenus des property management fees
- la hausse (EUR 0,39 million) des frais immobiliers et des frais généraux de la société.

La **marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)**²¹ se monte à 84,1% pour toute l'année 2012, au lieu de 81,5% durant la même période de l'année dernière.

²¹ Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

Les investissements opérés en 2011 et 2012 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 est sur la bonne voie pour atteindre à brève échéance son objectif de >85% de marge d'exploitation.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -5,47 millions, en très légère hausse de +0,8% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par la baisse des coûts financiers malgré une dette financière plus importante.**

Le **résultat financier** au 31/12/2012 atteint EUR -5,47 millions, une légère hausse de +0,8% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR -5,42 millions). La charge de la dette a augmenté de EUR +22,66 millions. Face à cela, la charge financière moyenne (en %) a baissé pendant l'année de 4,35% à 3,84%²². L'allègement de la charge financière compensant l'alourdissement de la dette, le total des coûts financiers n'a progressé que de EUR +0,05 million.

La baisse des charges financières (en %) 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) ;
- la restructuration de la stratégie de couverture opérée par Montea au deuxième trimestre 2012 : les contrats IRS existants ont été convertis en nouveaux contrats IRS moins coûteux.

↳ Montea comptabilise une dette bancaire totale de EUR 146,50 millions au 31/12/2012. Montea a opté pour une politique de bon père de famille: la dette bancaire est couverte à 87,7% par des contrats de couverture du taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap).

- ✓ **Le résultat négatif sur le portefeuille immobilier atteint EUR -6,33 millions**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** s'élève à EUR -6,33 millions au 31/12/2012. Ce résultat négatif est dû à :

- a. Un résultat positif de EUR 0,36 million suite à la vente d'Aartselaar et de Berchem ;
- b. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier belge, à hauteur de EUR 5,04 millions, résultant principalement des investissements totaux de EUR 3,29 millions sur les sites existants, de la correction des inoccupations suite à la fin prochaine du contrat de Herentals et de l'augmentation de la juste valeur de six sites.
- c. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier français, à hauteur de EUR 1,65 million, résultant principalement des investissements totaux de EUR 0,25 million, l'adaptation du rendement commercial du site de Feuquières-en-Vimeu et de l'adaptation de la valeur locative marchande du site de Savigny-le-Temple.

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.

²² Ce coût financier est une moyenne sur l'année, y compris les dettes de baux en France et Belgique et était calculé sur base d'un cout financier total par rapport à la moyenne de l'ouverture et de clôture de la dette en 2011.

- ✓ **Le résultat négatif sur les instruments de couverture atteint EUR -8,02 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 -8,02 millions au 31/12/2012. Ce résultat négatif est imputable à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année 2012.

↳ Pour information : le taux d'un instrument IRS à 5 ans se montait à 1,57% au 31/12/2011 ; il a baissé à 0,90% à fin 2012.

- **Le résultat net s'élève à EUR -3,11 millions. Il est fortement influencé par la variation négative de l'évaluation des instruments de couverture d'intérêts (EUR -8,02 millions) et par la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR -6,33 millions)**

Le **résultat net** au 31/12/2012 s'élève à EUR -3,11 millions (EUR -0,55 par action), à comparer aux EUR -0,29 million pour la même période de 2011. Le résultat de l'exercice est étroitement conditionné par l'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR -6,33 millions) et par l'évolution négative de la valeur des instruments de couverture (EUR -8,02 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 2,00 par action – Résultat distribuable de EUR 2,01**

Le **résultat net courant** au 31/12/2012 se monte à EUR +11,25 millions, en hausse de +9,8% par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat distribuable s'élève à EUR +11,33 millions.

Sur cette base, Montea va proposer à l'assemblée générale en dividende de EUR 1,93 par action, soit une hausse de 5% par rapport au dividende de l'année dernière.

Le conseil d'administration de Montea va aussi proposer à l'assemblée générale de distribuer le dividende optionnel.

1.4.3. Bilan consolidé abrégé de l'exercice 2012

|  BILAN CONSOLIDE (EUR) | 31/12/2012 Conso | 31/12/2011 Conso |
|---|----------------------------|----------------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | 290.229.600 | 253.630.935 |
| ACTIFS COURANTS | 17.268.629 | 15.850.598 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 307.498.229 | 269.481.533 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 123.763.016 | 117.000.632 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 123.663.108 | 116.896.333 |
| Intérêts minoritaires | 99.908 | 104.299 |
| PASSIFS | 183.735.212 | 152.480.901 |
| Passifs non courants | 141.897.714 | 116.055.455 |
| Passifs courants | 41.837.498 | 36.425.446 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 307.498.229 | 269.481.533 |

1.4.4. Commentaires du bilan consolidé de l'exercice 2012

- Au 31/12/2012, le **total de l'actif** (EUR 307,50 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (92,2% du total) et de panneaux solaires (2,5% du total). Le reste de l'actif (5,3% 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 123,76 millions) et une dette totale de EUR 183,74 millions.

Le total des engagements de EUR 183,74 millions se compose de :

- lignes de crédit consommées pour la somme de EUR 146,50 millions (79,7%) ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 6,72 millions (3,5%) ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 19,33 millions (10,5%) ;
- un montant total de EUR 11,19 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.

☞ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 4 organismes financiers belges, pour un total de EUR 165 millions, dont EUR 146,50 millions utilisés (88,5%).

Durant l'année 2012, EUR 25 millions de la dette du moment (EUR 125 millions) ont été refinancés par les établissements financiers belges. Une ligne de crédit supplémentaire de EUR 35 millions a été ouverte pour financer les investissements en 2012. Enfin, la dette de EUR 5 millions a été reprise dans le cadre de la transaction avec Warehouse 9.

En 2013 et 2014, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 30 millions et EUR 26,67 millions respectivement.

☞ Montea doit encore un total de EUR 6,72 millions en dettes de leasing.

- Le **taux d'endettement**²³ de Montea se situe à 51,3%. La variation de l'endettement par rapport au 31/12/2012 (49,9%) s'explique principalement par le financement bancaire de Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau, presque entièrement compensé par l'apport en nature des actions de Warehouse 9 dans le cadre du projet DHL à l'aéroport de Zaventem.

☞ 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 31/12/2012 représente EUR 19,18 par action. Elle est fortement influencée 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 22,17 par action.

²³ Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

|  ACTIF NET PAR ACTION (EUR) | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|------------|------------|
| Actif net sur base de la juste valeur ('000' euros) | 123.663 | 116.896 |
| Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période | 6.448.274 | 5.634.126 |
| Actif net par action (juste valeur) (*) | 19,18 | 20,75 |
| Actif net par action (juste valeur, excl. IAS 39) (*) | 22,17 | 22,75 |

1.4.5. Règles d'évaluation

- Durant l'exercice 2012, les règles d'évaluation de la sicaf immobilière n'ont pas changé.
- Au 31/12/2012, les panneaux photovoltaïques 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 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 photovoltaïques est estimée à 20 ans.

La valeur d'un nouveau site est reprise dans une composante distincte des capitaux propres. Les pertes sont également incluses dans cette composante, à moins qu'elles soient réalisées ou à moins que la juste valeur soit plus basse que le coût initial.

1.5. Performance boursière de l'action Montea

|  PERFORMANCE BOURSIERE | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| Cours de bourse (€) | | |
| A la clôture | 28,40 | 24,52 |
| Le plus élevé | 28,70 | 26,00 |
| Le plus bas | 23,91 | 22,65 |
| Moyenne | 26,27 | 24,60 |
| Actif net / action (€) | | |
| Incl. IAS 39 (*) | 19,18 | 20,75 |
| Excl. IAS 39 (*) | 22,17 | 22,75 |
| Prime / (décote) (%) | 28,1% | 7,8% |
| Rendement de dividende (%) | 6,8% | 7,5% |
| Dividende (€) | | |
| Brut | 1,93 | 1,84 |
| Net | 1,45 | 1,45 |
| Volume (nombre de titres) | | |
| Volume journalier moyen | 1.027 | 1.378 |
| Volume de la période | 261.919 | 354.053 |
| Nombre d'actions | 6.448.274 | 5.634.126 |
| Capitalisation boursière ('000 euros) | | |
| Capitalisation boursière à la clôture | 183.131 | 138.149 |
| Free Float | 40,8% | 35,2% |
| Ratios (%) | | |
| Vitesse | 4,1% | 6,3% |
| Vitesse Free Float | 10,0% | 17,9% |

Rendement en dividende (%) :

Dividende brut divisé par le cours boursier moyen.

Rendement brut (%) :

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

Free Float 'Velocity' :

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

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2012 (EUR 28,40), l'action Montea est cotée 28,1% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

L'année 2012 fut avant tout une année de crise économique et financière. Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2012, l'action Montea a progressé de 15,8% durant cette année difficile (6,8% si l'on prend en compte le cours moyen de 2012 et 2011).

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de EUR 1,93 par action, avec en outre la possibilité d'un dividende optionnel.

1.6. Événements importants après 31/12/2012

Il n'y a pas eu d'événements importants après le 31/12/2012.

1.7. Information relative aux actions judiciaires

1.7.1. 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.

Un jugement du 28 avril 2009 du tribunal de commerce de Bruxelles a donné raison à Montea, mais dans son arrêté du 21 février 2012, que Montea a reçu le 29 février 2012, la Cour d'appel de Bruxelles a en partie donné raison à l'adversaire et lui a octroyé une indemnité de EUR 961K en principal. Cet arrêt étant exécutable, Montea a procédé au paiement.

Suite à une décision du conseil d'administration de Montea, un pourvoi en cassation a été introduit. La décision de la Cour de cassation tombera vraisemblablement fin 2013 ou début 2014.

1.7.2. Désinvestissement du bâtiment à Grobbendonk

Montea a vendu le 1er juin 2010 un bien immobilier au prix de EUR 4,2 millions. L'acheteur estime cependant qu'il y avait un vice caché.

L'acheteur réclame un montant de EUR 1,4 million augmenté des intérêts judiciaires à partir de la citation du 13/12/2011, une indemnité de procédure de EUR 16.500 ainsi que la condamnation à payer les frais, le droit de rôle et EUR 263,45 de frais de citation. La séance est prévue pour le 5/02/2013. Les parties sont convenues de suspendre cette séance et de régler l'affaire à l'amiable.

En vertu du principe de précaution, Montea a inscrit dans les chiffres de 2012 une provision de EUR 0,1 million au résultat (voir la rubrique du résultat sur le portefeuille immobilier).

1.8. Transactions entre parties liées

En 2012, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

1.9. Principaux risques, incertitudes et perspectives

1.9.1. 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 besoins²⁴. 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.

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 2012.

➤ 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 2,8 millions sur le résultat net et de EUR 0,43 sur la valeur intrinsèque par action. L'impact d'une même fluctuation sur l'endettement avoisinerait 0,47%.

➤ 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.

²⁴ 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.

➤ **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 31 décembre 2012, l'endettement s'élève à 51,35%, calculé suivant le régime 'sicafo 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.

Sur base de ce taux d'endettement, Montea jouit encore d'une capacité d'investissement d'environ EUR 25 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 100bps des taux d'intérêt influencerait le coût du financement de EUR 0,3 million de l'année en cours. Montea surveille en permanence l'évolution des instruments dérivés couvrant les intérêts afin de réduire le coût financier.

Les instruments dérivés sur intérêts sont valorisés contre la valeur de marché à la fin de chaque trimestre. Fluctuations futures des taux d'intérêt ont donc une incidence sur la valeur de l'actif net, ainsi sur le résultat de la période.

1.9.2. 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 31/12/2012, le taux d'occupation s'élève à 96,3%.

Les éléments suivants, intervenus après la fin de l'année, influencent le taux d'occupation :

- location de 5.586 m² à TNT Innight sur le site de Malines ;
- expiration du contrat de courte durée avec DHL Freight sur le site de Malines ;
- expiration du contrat de courte durée avec Toys Rus à Savigny-Le-Temple (7.500 m²) ;
- vente du site de Vilvorde.

Montea ne prévoit pas une inoccupation supplémentaire en 2012.

Montea veut atteindre un taux d'occupation de >95%.

- **Résultat net courant**

Montea a réalisé en 2012 un résultat net courant de EUR 2,00 par action. Sur la base de ce résultat, compte tenu de l'impact des investissements réalisés sur toute l'année 2012, des investissements et désinvestissements annoncés pour 2013 et d'une estimation de l'inoccupation, Montea s'attend à égaler au minimum le résultat net courant de l'année précédente.

- **Capacité d'investissement de EUR 25 millions pour 55% d'endettement**

Compte tenu d'un taux d'endettement de 55%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 25 millions.

Compte tenu de ce qui précède, les investissements supplémentaires et les activités locatives, Montea va essayer d'augmenter de 5% le résultat net courant par action.

De plus, Montea ambitionne de poursuivre sa croissance en se basant sur le pipeline d'investissement existant. Dans cette perspective, Montea est en train d'étudier différentes possibilités de financement.

1.10. La responsabilité sociale de l'entreprise et développement durable (art. 76, Loi du 20 juillet 2004)

Acteur de référence sur le marché immobilier logistique et semi-industriel, Montea fait siennes des valeurs conformes à la responsabilité sociale de l'entreprise. Montea conduit un processus d'amélioration permanente qui intègre systématiquement les considérations économiques, environnementales et sociales dans la gestion journalière. Non contente de respecter les exigences légales, Montea mène aussi des actions et des initiatives qui vont plus loin que la législation en vigueur.

Le management de Montea est convaincu qu'une approche responsable de ses activités conditionne la durabilité de l'entreprise.

Les valeurs principales de Montea s'orientent vers :

- un fort engagement personnel envers les clients, l'équipe, les parties prenantes, les actionnaires et les partenaires ;
- créativité, flexibilité, innovation et dynamisme ;
- intégrité, confiance et pragmatisme ;
- respect d'autrui et de l'environnement ;
- ambition et perfectionnisme.

Ces valeurs servent de base aux principes suivants :

- création d'un environnement de travail engagé, agréable, positif et respectueux des autres ;
- contribution quotidienne et positive à l'environnement ;
- importance de la diversité pour le bon fonctionnement de l'organisation ;
- application de normes de qualité plus strictes dans le cadre de la stratégie et des objectifs.

1.10.1. Mise en œuvre du plan "Blue Label"

Montea a implémenté en collaboration des spécialistes externe son propre 'Blue Label'. Ce plan comporte une approche globale de la durabilité. Le portefeuille existant est concerné comme les nouveaux investissements.

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



"Blue Label" comprend :

- une approche efficace de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets ;
- une gestion de l'entretien à la fois économique et proactive ;
- la limitation des émissions de CO2 ;
- le confort et la sécurité dans l'environnement de travail ;
- la gestion des risques ;
- le suivi et l'amélioration de la consommation d'énergie ;
- la gestion documentaire et sa mise à la disposition des clients et partenaires ;
- le tri régulier du portefeuille immobilier et des activités connexes.

1.10.2. Développement durable

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.

La Société s'engage à gérer son patrimoine immobilier dans le respect, notamment, des aspects suivants:

1.10.2.1. Gestion énergétique

Montea a mis au point une politique rationnelle pour optimiser l'utilisation de l'énergie.

En 2012, le programme relatif aux scans énergétiques a été finalisé, en même temps que l'exécution des Life Cycle Analyses. Sur la base de ces analyses détaillées et de calculs énergétiques complémentaires, une étude globale a porté sur les sites de Malines et de Puurs.

Cette étude globale permet à Montea d'établir un programme d'investissement complet avec les rubriques suivantes :

- investissements ayant un impact énergétique immédiat ;
- investissements en concertation avec le locataire en fonction de son exploitation ;
- investissements de remise en état et de remplacement ;
- investissements dans une perspective commerciale.

Montea réaffirme avec ces études approfondies sa volonté d'optimiser la durabilité et la qualité de son portefeuille immobilier.

En 2012, des systèmes de monitoring sont entrés en service sur les sites d'Erembodegem, Malines, Milmort et Heppignies. Des rapports périodiques permettent à Montea de suivre de près la gestion de l'énergie et de l'ajuster en cas de consommation anormale.

1.10.2.2. Panneaux solaires

Suivant ce monitoring, l'énergie totale produite par les installations photovoltaïques semble répondre aux attentes : les panneaux ont produit 2,35MWh, soit une économie de 600 tonnes de CO2.

En fonction des besoins de leur exploitation, nos locataires consomment jusqu'à 90% de l'énergie solaire produite. Chaque trimestre, nous informons nos locataires au sujet de l'énergie solaire produite et consommée localement ainsi que de l'avantage financier.

1.10.2.3. Programme de Facility Management

Un programme de Facility Management a été lancé à la fin de l'année 2011. Le programme, qui comporte un système de gestion interne, ouvre aussi aux locataires l'accès à un portail Internet sécurisé, « My Montea ». Le programme de Facility Management offre notamment les possibilités suivantes :

- Avec le module « work order » de « My Montea », Montea contrôle parfaitement les ordres de travail et leurs échéances. Des rapports sont générés par site, par projet et au besoin par locataire.
- D'autre part, via notre portail « My Montea », le locataire peut enregistrer et suivre lui-même les notifications, problèmes et demandes. Cela permet d'organiser avec rapidité et efficacité le service et la communication concernant la gestion des bâtiments.
- Sur les 4 sites, le module de maintenance a été mis en service. Les bons de commande des interventions d'entretien sur ces bâtiments sont générés automatiquement et l'entretien est parfaitement suivi. En 2013, un plan de maintenance sera lancé pour tous les sites.

La mise en œuvre du programme de Facility Management s'inscrit dans le plan « Blue Label » et dans la transparence que Montea souhaite garantir aux locataires et partenaires.

1.10.2.4. Gestion des déchets

Montea encourage ses locataires à respecter le tri sélectif, en mettant à leur disposition des containers distincts et en leur proposant des solutions de collecte de déchets adaptées.

2. Déclarations prospectives

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats 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.

3. 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.

4. Calendrier financier

- 07/02/2013 Résultats annuels aux 31/12/2012
- 16/05/2013 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2013
- 21/05/2013 Assemblée générale des actionnaires
- 22/08/2013 Résultats financiers semestriels – résultats au 30/06/2013
- 07/11/2013 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2013

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

MONTEA 'SPACE FOR GROWTH'

Montea SCA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2012, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 514.767 m², répartie sur 32 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR PLUS DE DÉTAILS

www.montea.com

ANNEXE 1 – État consolidé du compte de résultat au 31/12/2012

|  COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR) | | 31/12/2012 12 mois | 31/12/2011 12 mois |
|--|---|------------------------------|------------------------------|
| I. | Revenus Locatifs | 19.849.060 | 19.371.907 |
| II. | Reprises de loyers cédés et escomptés | 0 | 0 |
| III. | Charges relatives à la location | 78.007 | -96.819 |
| | RESULTAT LOCATIF NET | 19.927.067 | 19.275.088 |
| IV. | Récupération de charges immobilières | 0 | 0 |
| V. | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 3.545.693 | 3.255.710 |
| 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 | -4.463.279 | -4.068.616 |
| VIII. | Autres recettes et dépenses relatives à la location | 1.498.484 | 607.207 |
| | RESULTAT IMMOBILIER | 20.507.965 | 19.069.389 |
| IX. | Frais techniques | -28.544 | -53.191 |
| X. | Frais commerciaux | -91.102 | -135.046 |
| XI. | Charges et taxes sur immeubles non loués | -173.856 | 0 |
| XII. | Frais de gestion immobilière | -637.428 | -701.641 |
| XIII. | Autres charges immobilières | -115.243 | -101.862 |
| | CHARGES IMMOBILIERES | -1.046.172 | -991.741 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 19.461.792 | 18.077.649 |
| XIV. | Frais généraux de la société | -2.937.646 | -2.619.649 |
| XV. | Autres revenus et charges d'exploitation | 231.462 | -952.036 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 16.755.608 | 14.505.964 |
| XVI. | Résultat sur vente d'immeubles de placement | 362.070 | -120 |
| XVII. | Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| XVIII. | Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -6.692.458 | -4.419.896 |
| XIX. | Autre résultat sur portefeuille | 0 | 0 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 10.425.219 | 10.085.948 |
| XX. | Revenus financiers | 177.600 | 83.568 |
| XXI. | Charges d'intérêts nettes | -5.536.534 | -5.477.545 |
| XXII. | Autres charges financières | -109.718 | -29.525 |
| XXIII. | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -8.023.280 | -4.917.544 |
| | RESULTAT FINANCIER | -13.491.932 | -10.341.047 |
| XXIV. | Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | 0 | 0 |
| | RESULTAT AVANT IMPOT | -3.066.712 | -255.098 |
| XXV. | Impôts des sociétés | -39.310 | -38.150 |
| XXVI. | Exit tax | 0 | 0 |
| | IMPOT | -39.310 | -38.150 |
| | RESULTAT NET | -3.106.022 | -293.249 |
| | RESULTAT NET COURANT | 11.247.646 | 9.044.311 |
| | Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période | 5.634.126 | 5.634.126 |
| | RESULTAT NET PAR ACTION | -0,55 | -0,05 |
| | RESULTAT NET COURANT PAR ACTION | 2,00 | 1,61 |

ANNEXE 2 – État consolidé du bilan au 31/12/2012

|  BILAN CONSOLIDE (EUR) | | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|--|--------------------|--------------------|
| | | Conso | Conso |
| I. | ACTIFS NON COURANTS | 290.229.600 | 253.630.935 |
| | A. Goodwill | 0 | 0 |
| | B. Immobilisations incorporelles | 141.416 | 52.345 |
| | C. Immeubles de placement | 282.100.119 | 245.131.030 |
| | D. Autres immobilisations corporelles | 7.882.968 | 8.086.620 |
| | E. Actifs financiers non courants | 0 | 0 |
| | F. Créances de location-financement | 0 | 0 |
| | G. Créances commerciales et autres actifs non courants | 105.097 | 360.939 |
| | H. Actifs d'impôts différés | 0 | 0 |
| | I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mise en équivalence | 0 | 0 |
| II. | ACTIFS COURANTS | 17.268.629 | 15.850.598 |
| | A. Actifs détenus en vue de la vente | 2.225.000 | 2.541.000 |
| | B. Actifs financiers courants | 0 | 0 |
| | C. Créances de location-financement | 0 | 0 |
| | D. Créances commerciales | 5.720.364 | 6.268.571 |
| | E. Créances fiscales et autres actifs courants | 844.423 | 988.736 |
| | F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 7.006.841 | 4.948.465 |
| | G. Comptes de régularisation | 1.472.001 | 1.103.826 |
| | TOTAL DE L'ACTIF | 307.498.229 | 269.481.533 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 123.763.016 | 117.000.632 |
| I. | Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 123.663.108 | 116.896.333 |
| | A. Capital | 128.339.611 | 107.328.535 |
| | B. Primes d'émission | 532.681 | 542.880 |
| | C. Réserves | -2.107.553 | 9.321.733 |
| | D. Résultat net de l'exercice | -3.101.630 | -296.814 |
| II. | Intérêts minoritaires | 99.908 | 104.299 |
| | PASSIF | 183.735.212 | 152.480.901 |
| I. | Passifs non courants | 141.897.714 | 116.055.455 |
| | A. Provisions | 208.000 | 0 |
| | B. Dettes financières non courantes | 121.912.600 | 104.319.984 |
| | C. Autres passifs financiers non courants | 19.327.307 | 11.304.027 |
| | D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes | 0 | 0 |
| | E. Autres passifs non courants | 449.807 | 431.444 |
| | F. Passifs d'impôts différés | 0 | 0 |
| II. | Passifs courants | 41.837.498 | 36.425.446 |
| | A. Provisions | 0 | 1.200.000 |
| | B. Dettes financières courantes | 31.850.652 | 26.781.893 |
| | C. Autres passifs financiers courants | 0 | 0 |
| | D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 3.183.830 | 2.735.244 |
| | E. Autres passifs courants | 439.480 | 193.822 |
| | F. Comptes de régularisation | 6.363.536 | 5.514.488 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 307.498.229 | 269.481.533 |

ANNEXE 3 – État consolidé des mouvements des fonds propres (EUR '000)

|  VARIATION FONDS PROPRES ('000 EUR) | Capital | Primes d'émission | Réserves | Résultat | Droit de déduction des droits et frais de mutation | Intérêts minoritaires | Capitaux propres |
|--|----------------|-------------------|---------------|---------------|--|--------------------------|------------------|
| AU 31/12/2011 | 107.329 | 543 | 18.958 | -297 | -9.636 | 104 | 117.001 |
| Éléments directement reconnus comme Capitaux propres | | | | | | | |
| Augmentation de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | 0 | 0 | 396 | 0 | -396 | 0 | 0 |
| Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16) | 0 | 0 | -90 | 0 | 0 | 0 | -90 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous-total | 107.329 | 543 | 19.264 | -297 | -10.032 | 104 | 116.911 |
| Dividendes | 0 | 0 | -10.367 | 0 | 0 | 0 | -10.367 |
| Résultat reporté | 0 | 0 | -297 | 297 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat de l'exercice | 0 | 0 | 0 | -1.962 | 0 | 0 | -1.962 |
| AU 30/06/2012 | 107.329 | 543 | 8.600 | -1.962 | -10.032 | 104 | 104.582 |
| Éléments directement reconnus comme Capitaux propres | | | | | | | |
| Augmentation de capital | 20.998 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.998 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | 0 | 0 | 672 | 0 | -672 | 0 | 0 |
| Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16) | 0 | 0 | -37 | 0 | 0 | 0 | -37 |
| Propres actions | 0 | 0 | -639 | 0 | 0 | 0 | -639 |
| Actions propres réservés au régime d'options (sur actions) | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4 | -4 |
| Corrections | 10 | -10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous-total | 128.340 | 533 | 8.596 | -1.962 | -10.704 | 100 | 124.903 |
| Dividendes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat reporté | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat de l'exercice | 0 | 0 | 0 | -1.140 | 0 | 0 | -1.140 |
| AU 31/12/2012 | 128.340 | 533 | 8.596 | -3.102 | -10.704 | 100 | 123.763 |

ANNEXE 4 – État du résultat global consolidé

|  RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME (EUR) | 31/12/2012 12 mois | 31/12/2011 12 mois |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Résultat net | -3.106.022 | -293.249 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -1.068.000 | -1.099.000 |
| Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques | -127.540 | 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 | -4.301.561 | 173.495 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | -4.297.170 | 169.928 |
| Intérêts minoritaires | -4.391 | 3.567 |

ANNEXE 5 – Flux de trésorerie consolidé (EUR '000')

|  ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES ('000 EUR) | 31/12/2012 12 mois | 31/12/2011 12 mois |
|--|------------------------------|------------------------------|
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE | 4.948 | 14.119 |
| Résultat net | -3.106 | -293 |
| Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat | 13.231 | 10.811 |
| Amortissements et réductions de valeur | 77 | 274 |
| Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-) | 155 | 177 |
| Réductions de valeur sur actifs courants (+) | 26 | 136 |
| Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-) | -104 | -39 |
| Autre éléments non monétaires | 13.154 | 10.538 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | 6.692 | 4.420 |
| Impact IAS 39 (+/-) | 8.023 | 4.918 |
| Autres éléments | | |
| Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement | -362 | 0 |
| Autres | -1.200 | 1.200 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | 10.125 | 10.518 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | 2.201 | 42 |
| Mouvements d'éléments de l'actif | 658 | 40 |
| Créances commerciales | 256 | 215 |
| Autres actifs non courants à long terme | 626 | -151 |
| Autres actifs courants | 144 | 420 |
| Charges à reporter et produits acquis | -368 | 1.122 |
| Mouvements d'éléments du passif | 1.543 | 2 |
| Dettes commerciales | 244 | -790 |
| Taxes, charges sociales et dettes salariales | 205 | 261 |
| Autres passifs courants | 246 | -591 |
| Charges à imputer et produits à reporter | 849 | 1.122 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) | 17.275 | 24.679 |
| Activités d'investissement | -43.152 | -24.312 |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles | -119 | 0 |
| Immeubles de placement et projets de développement | -47.633 | -20.751 |
| Autres immobilisations corporelles | -9 | -21 |
| Panneaux photovoltaïques | -2 | -6.336 |
| Vente d'immeubles de placement | 4.612 | 2.796 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B) | -43.152 | -24.312 |
| CASH-FLOW LIBRE (A+B) | -25.877 | 367 |
| Variation des passifs financiers et dettes financières | 22.681 | 12.960 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières | 22.661 | 12.897 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers | 19 | 63 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants | 0 | 0 |
| Variation des autres passifs | 208 | 0 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs | 208 | 0 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes | 0 | 0 |
| Variation des capitaux propres | 9.995 | -8.379 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) du capital | 21.011 | 0 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission | -10 | 0 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation | 0 | 0 |
| Dividendes distribués | -10.367 | -8.379 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves | -639 | 0 |
| Augmentation (+) /Diminution (-) des variations dans la juste valeur des actif et passifs financiers | 0 | 0 |
| Vente actions propres | 0 | 0 |
| Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices) | 0 | 0 |
| Dividendes intérimaires payés (-) | 0 | 0 |
| FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C) | 32.884 | 4.581 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C) | 7.007 | 4.948 |

ANNEXE 6 – Rapport de l’expert immobilier indépendant au 31/12/2012

| | |
|----------------------------|--|
| 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. |
| Evaluation de la valeur | <p>La juste valeur (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2012, passe de EUR 246.987.000 à EUR 283.678.000 au 31/12/2012. Cette juste valeur de EUR 283.678.000 correspond à une valeur d’investissement de EUR 295.039.319 en nom propre.</p> <p>Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d’investissement) de l’ensemble du portefeuille s’élève à 7,72%.</p> |
| Patrimoine | <p>Le patrimoine se compose aujourd’hui de ±466.042 m² de locaux de stockage et de ±48.725 m² de bureaux, soit une superficie totale de 514.767 m². Il est réparti sur 32 sites, dont 15 en France. Un bien (Grimbergen) est sous concession. L’augmentation de la valeur marchande du portefeuille résulte surtout de l’acquisition des sites à Saint-Laurent-Blangy, Saint-Martin-de-Crau et Zaventem (Brucargo) en Belgique. 2 bâtiments sont vendus (Berchem et Aartselaar).</p> <p>Si l’on excepte les 15 sites en France, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Deux bâtiments (Laeken en Forest) se trouvent en Région de Bruxelles-Capitale, et trois autres (Milmort, Nivelles et Heppignies) en Wallonie. Sur les 15 biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple, Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot et Alfortville) et huit autres en province (Lyon, Saint-Priest, Cambrai, Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans/Saint-Cyr-en-Val et Marseille).</p> |
| Produits locatifs | <p>Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d’un loyer qui n’est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu’à la prochaine échéance.</p> <p>Le revenu locatif annuel s’élevait à EUR 22.767.573 au 31/12/2012. Les contrats de location en cours se situent 6.3% au-dessus de la valeur marchande estimée.</p> <p>Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d’assurance).</p> |

Le taux d’occupation de l’ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 96,3 %.

ANNEXE 7: État du portefeuille immobilier au 31/12/2012

|  | Bureaux | Entrepôts | Total | Loyers contractés | Taux d'occupation (% du m ² total) |
|---|---------------|----------------|----------------|-------------------|--|
| Belgique | | | | | |
| AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58 | 2.098 | 17.833 | 19.931 | 639.344 | 100,0% |
| AALST (HIJ), TRAGEL 48-58 | 540 | 17.740 | 18.280 | 989.822 | 100,0% |
| AALST (KLM), TRAGEL 48-58 | 1.397 | 4.591 | 5.988 | 261.276 | 100,0% |
| BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24 | 1.437 | 13.163 | 14.600 | 414.100 | 100,0% |
| GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33 | 2.478 | 23.758 | 26.236 | 964.797 | 100,0% |
| LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74 | 340 | 5.085 | 5.425 | 246.351 | 100,0% |
| VILVOORDE, SCHAARBECKLEI 207-213 | 3.060 | 970 | 4.030 | 74.306 | |
| HOBOKEN SMALLANDLAAN 7 | 393 | 836 | 1.229 | 229.855 | 100,0% |
| MEER EUROPASTRAAT 28 | 775 | 9.455 | 10.230 | 350.666 | 100,0% |
| PUURS RIJKSWEWEG 89 & 85 | 1.150 | 8.945 | 10.095 | 0 | |
| HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33 | 1.642 | 12.954 | 14.596 | 753.165 | 100,0% |
| NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE | 1.385 | 12.649 | 14.034 | 0 | |
| PUURS, SCHOONMANSVELD 18 | 1.334 | 11.907 | 13.241 | 760.724 | 100,0% |
| EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27 | 4.074 | 13.181 | 17.255 | 986.541 | 98,6% |
| MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16 | 768 | 22.190 | 22.958 | 690.289 | 82,7% |
| VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE LIPTON | 778 | 4.819 | 5.597 | 337.441 | 100,0% |
| VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CM | 0 | 7.150 | 7.150 | 349.125 | 100,0% |
| VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE RESTAURANT (GARE) | 2.110 | 920 | 3.030 | 225.595 | 100,0% |
| VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE SALVESEN (ENTREPOT REFROIDI) | 1.538 | 9.974 | 11.512 | 0 | |
| MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL | 1.225 | 27.112 | 28.337 | 1.087.619 | 100,0% |
| HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON | 730 | 13.381 | 14.111 | 725.000 | 100,0% |
| ZAVENTEM, BRUCARGO | 4.470 | 23.766 | 28.236 | 1.969.186 | 100,0% |
| Total Belgique | 33.722 | 262.379 | 296.101 | 12.055.202 | 93,2% |
| France | | | | | |
| SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME | 646 | 15.650 | 16.296 | 648.150 | 100,0% |
| FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80 | 763 | 8.230 | 8.993 | 352.242 | 100,0% |
| CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE | 682 | 10.588 | 11.270 | 552.943 | 100,0% |
| ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280 | 737 | 3.548 | 4.285 | 357.550 | 100,0% |
| BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11 | 1.307 | 2.478 | 3.785 | 227.269 | 100,0% |
| DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1 | 1.108 | 2.713 | 3.821 | 363.667 | 100,0% |
| LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11 | 1.348 | 7.311 | 8.659 | 691.387 | 100,0% |
| ALFORTVILLE, LE TECHNI PARC | 382 | 1.665 | 2.047 | 231.228 | 100,0% |
| ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383 | 1.965 | 4.492 | 6.457 | 649.052 | 100,0% |
| LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3 | 1.211 | 4.043 | 5.254 | 462.556 | 100,0% |
| SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE | 906 | 15.120 | 16.026 | 694.704 | 100,0% |
| SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660 | 1.655 | 73.797 | 75.452 | 3.182.700 | 100,0% |
| MARENNES, LA DONNIERE | 524 | 19.965 | 20.489 | 886.355 | 100,0% |
| SAINT-LAURENT-BLAGNY, ACTIPARK | 757 | 15.328 | 16.085 | 624.360 | 100,0% |
| SAINT-MARTIN-DE-CRAU | 1.300 | 18.447 | 19.747 | 788.208 | 100,0% |
| Total France | 15.291 | 203.375 | 218.666 | 10.712.371 | 100,0% |
| Total | 49.013 | 465.754 | 514.767 | 22.767.573 | 96,3% |

ANNEXE 8 – Rapport du commissaire

Le commissaire, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par Christel Weymeersch, confirme que ses activités de contrôle des comptes annuels consolidés, préparés conformément aux International Financial Reporting Standards approuvés par l'Union européenne, ont été complétées de manière substantielle et que ces contrôles n'ont pas révélé d'ajustements significatifs qui doivent être apportés aux données comptables, reprises dans les comptes annuels consolidés, et inclus dans ce communiqué de presse.