

SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLÉE
EMBARGO JUSQU'AU 13/02/2014 – 07h00

RAPPORT FINANCIER ANNUEL DU 01/01/2013 AU 31/12/2013

- **RESULTAT NET COURANT DE EUR 13,5 MILLIONS (EUR 2,05 PAR ACTION)**
 - **CROISSANCE DE 20,0% PAR RAPPORT A LA MEME PERIODE DE L'ANNEE DERNIERE**

- **PROPOSITION DE DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE DE EUR 1,97 PAR ACTION**
 - **EN HAUSSE DE 2,1% SUR 2012**

- **AUGMENTATION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE 10,0% A EUR 312 MILLIONS**
 - **A COMPARER AUX EUR 284 MILLIONS DE FIN 2012**

- **AUGMENTATION DU RESULTAT LOCATIF NET DE 18,7% A EUR 23,7 MILLIONS**

- **MARGE D'EXPLOITATION DE 84,1% POUR TOUTE L'ANNEE 2013**

- **TAUX D'OCCUPATION DE 94,9%**

- **DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE DE 5,7 ANS**

- **POURSUITE DU RENFORCEMENT ET DE LA DIVERSIFICATION DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT**

Alost, le 13 février 2014

MONTEA (MONT) publie aujourd'hui ses résultats financiers pour la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013.

Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 13,5 millions (EUR 2,05 par action), une progression de 20,0% par rapport au résultat de EUR 11,2 millions de 2012 (EUR 2,00 par action). L'augmentation de 20,0% s'explique principalement par la hausse du résultat d'exploitation sur l'immobilier (19,7% ou EUR 3,8 millions).
- Proposition de dividende de EUR 1,97 par action, une hausse de 2,1% par rapport à la même période de l'an dernier.
- La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 10,0% à EUR 312 millions. Cette progression est le résultat de EUR 26,3 millions d'investissements en Belgique (2 sites au Port de Gand, loués à DSV Solutions et SAS Automotive, et 2 sites à Brucargo Zaventem, loués à St. Jude Medical et Geodis) et de EUR 14,3 millions d'investissements aux Pays-Bas (site d'Almere, loué à A-ware Food Group).
- Le taux d'occupation est de 94,9%. Quant à la durée moyenne des contrats (jusqu'à leur première date de rupture), elle atteint 5,7 ans. Montea cherche à franchir la barre des 6 ans.
- La marge d'exploitation atteint 84,1%. Grâce aux investissements de 2013 dans des sites générant une meilleure marge d'exploitation, Montea est sur la bonne voie pour atteindre son objectif de 85% en 2014.
- En 2013, les fonds propres ont augmenté de EUR 10,5 millions, d'une part suite à l'émission de 221.066 nouvelles actions pour financer la nouvelle plate-forme logistique de SAS Automotive au Port de Gand, d'autre part sous l'effet du dividende optionnel proposé.

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé en 2013 à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de EUR 30 millions.

Dans ces conditions, l'endettement se maintient à 52,8%.

Table des matières

1. Rapport de gestion intermédiaire

- 1.1. Chiffres principaux
- 1.2. Événements et transactions importants survenus en 2013 en Belgique et en France
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/12/2013
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2013
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après 31/12/2013
- 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
- 1.11. Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

2. Déclarations prospectives

3. Calendrier financier

Annexes

- 1. État consolidé du compte de résultat au 31/12/2013
- 2. État consolidé du bilan au 31/12/2013
- 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 31/12/2013
- 8. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Principaux chiffres

		31/12/2013	31/12/2012
		12 mois	12 mois
Portefeuille			
Portefeuille immobilier - Immeubles			
Nombre de sites		35	32
Surface du portefeuille immobilier			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	535.352	466.042
Bureaux	M ²	49.342	48.725
Surface totale	M²	584.694	514.767
Potentiel de développement	M ²	90.500	90.500
Valeur du patrimoine immobilier			
Juste valeur (1)	K€	311.936	283.678
Valeur d'investissement (2)	K€	324.815	295.039
Taux d'occupation			
Taux d'occupation (3)	%	94,85%	96,27%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur (1)	K€	7.590	7.777
Résultats consolidés			
Résultat net courant			
Résultat net locatif	K€	23.659	19.927
Résultat d'exploitation (4)	K€	19.892	16.756
Marge d'exploitation (5)	%	84,08%	84,08%
Résultat financier	K€	-6.206	-5.469
Résultat net courant (6)	K€	13.494	11.248
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		6.587.896	5.634.126
Résultat net courant / action	€	2,05	2,00
Résultat net non courant			
Résultat sur le portefeuille (7)	K€	-3.022	-6.330
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€	5.497	-8.023
Résultat net	K€	15.969	-3.106
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		6.587.896	5.634.126
Résultat net / action	€	2,42	-0,55
Bilan consolidé			
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€	138.869	123.663
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	179.472	157.836
Total du bilan	K€	339.797	307.498
Ratio d'endettement (9)	%	52,82%	51,33%
Actif net / action	€	20,39	19,18
Actif net / action (excl. IAS 39)	€	22,43	22,17
Cours de bourse (10)	€	31,65	28,40
Prime / (décote)	%	41,13%	28,07%

(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 opérationnel 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.

1.2. Événements et transactions importants survenus en 2013 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1. Le résultat net courant¹ s'élève à EUR 13,50 millions (EUR 2,05 par action), en hausse de 20,0% sur une base récurrente par rapport à la même période de l'an dernier

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 13,50 millions (EUR 2,05 par action) pour l'année 2013, contre EUR 11,25 millions pour la même période de l'année dernière (EUR 2,00 par action), soit une augmentation de 20%.

La croissance de EUR 2,25 millions est le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier, soit EUR 3,14 millions (+18,7%) :
 - le résultat locatif net a augmenté de EUR 3,73 millions (+18,7%), à cause des recettes annuelles complètes des investissements de l'exercice précédent et des revenus des EUR 40,6 millions d'investissements de l'exercice 2013 ;
 - la moindre augmentation du résultat immobilier par rapport au résultat locatif net (+17,1%) s'explique surtout par une inoccupation moyenne plus importante en 2013 ;
 - compte tenu des frais généraux de la société, la marge d'exploitation se situe à 84,1%, dans la ligne de 2012.
- l'augmentation du résultat financier net négatif de EUR 0,74 millions (+13,5%) :
 - la dette financière moyenne² a augmenté de 15,4% (EUR 21,1 millions) tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 13,5%. En conséquence, la charge financière moyenne a baissé à 3,92% ;
 - à la fin de l'exercice, la charge financière se situe à 3,96%³.

1.2.2. Locations durant l'année 2013

L'année 2013 se caractérise par une forte activité locative. De nouveaux contrats de bail ont été signés pour plus de 36.000 m².

- **07 mai 2013 – 100% d'occupation en France suite au nouveau bail de longue durée avec Le Piston Français à Savigny-le-Temple⁴**



Montea et LPF (Le Piston Français) ont conclu un contrat de location de long terme (pour une durée fixe de 12 ans et 8 mois). L'accord concerne les derniers espaces de stockage disponibles sur le site de Savigny-le-Temple (8.850 m²). Le site de Savigny-le-Temple, classé « 1510 », bénéficie d'une excellente situation au sud de Paris, à proximité de l'autoroute

A5 Paris/Lyon. CBRE est intervenu comme conseiller dans les négociations.

¹ 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).

² La charge moyenne de la dette financière est déterminée par la moyenne de toutes les dettes financières de Montea, y compris les lignes de crédit, les instruments de couverture, l'emprunt obligataire et les dettes de leasing. La dette financière moyenne ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture. Le coût financier moyen est le coût total des liquidités financières (compte non tenu des variations des instruments de couverture) par rapport à la dette financière moyenne.

³ Cela concerne le coût financier à la fin de l'exercice 2013, compte tenu de la charge de la dette financière à la fin de l'exercice et compte tenu des taux d'intérêt du moment.

⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/05/2013 ou au site www.montea.com.

➤ **07 mai 2013 – Nouveau bail avec Geodis à Zaventem, Brucargo⁵**

Dans le cadre de l'acquisition du nouveau centre de distribution de DHL Global Forwarding à Brucargo en décembre 2012, Montea a aussi conclu avec DHL un accord portant sur l'achat du bâtiment 765 de Brucargo. Le bâtiment comprend 4.900 m² d'espace de stockage et 1.400 m² de bureaux.



Montea a signé un contrat de location pour le bâtiment avec Geodis pour une durée de 9 ans. Les négociations avec Geodis, qui avait déjà ses bureaux à Brucargo depuis des années, ont été accompagnées par CBRE Anvers.

➤ **01 juin 2013 – Nouveau bail avec TNT Innight SA à Malines**

Montea et TNT Innight SA ont signé un bail pour un terme fixe de 6 ans sur le site de Malines. Il s'agit d'un complexe logistique de plus de 10.000 m². TNT Innight SA était déjà installée dans la région de Malines mais cherchait un bâtiment logistique plus spacieux pour faire face à la croissance de ses volumes des dernières années.

TNT Innight, une entité du groupe TNT SA, opère dans plus de 200 pays, offrant aux entreprises et aux consommateurs du monde entier un large éventail de services de courrier et de transport express. DTZ est intervenu comme conseiller dans les négociations.

➤ **18 décembre 2013 – Montea signe deux nouveaux contrats de location: avec Globis SA (Erembodegem) et DHL Supply Chain Belgium SA (Malines)⁶**

Montea et Globis ont conclu un nouveau contrat de location à compter du 1er janvier 2014, pour un terme de 7 ans. L'accord porte sur la location du reste des espaces de bureaux du site d'Erembodegem (740 m²). Globis est un développeur de logiciels pour le paramétrage de processus d'exploitation (scannage de codes-barres, intégration EDI, e-business...), déjà installé dans la région d'Alost.



Montea et DHL Supply Chain Belgium SA ont signé un nouveau bail pour un terme de 3 ans sur le site de Malines. Le contrat couvre 10.208 m² de stockage et 207 m² de bureaux. Il remplace le contrat avec Pomax, qui quitte les lieux prématurément.

⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/05/2013 ou au site www.montea.com.

⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/12/2013 ou au site www.montea.com.

- **Taux d'occupation de >94,9% – La durée moyenne des contrats de location d'élève à 5,7 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2013, le taux d'occupation se situe à 94,9%.

L'inoccupation totale se monte à 28.981 m². Elle concerne essentiellement le site de Nivelles (14.034 m²) et le site de Herentals (14.600 m²).

Fin 2013, la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 5,7 ans. Avec l'annonce de EUR 42,2 millions d'investissements (voir le communiqué de presse de 7/02/2014), dans le cadre desquels la durée moyenne est de 14 ans, Montea va atteindre en 2014 son objectif de 6 ans de durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture.

1.2.3. Activités d'investissement durant le l'année 2013

- **19 juin 2013 – Acquisition des parts d'Acer Park SA, propriétaire d'un bâtiment récemment développé pour St Jude Medical à Brucargo⁷**

Montea et MG Real Estate (De Paepe Group) ont finalisé la transaction d'achat des actions d'Acer Park SA, propriétaire d'un bâtiment récemment développé pour St Jude Medical à Brucargo. L'investissement se monte à EUR 5.624.000. Comme déjà annoncé⁸, The Brussels Airport Company et Montea ont conclu un accord de collaboration pour le développement de la dernière parcelle disponible à Brucargo Ouest, pour une superficie totale de 31.000 m². Les entretiens avec les candidats locataires pour les derniers 10.000 m² à développer sont en cours.



Montea « Space for Growth » – Site St Jude Medical

- **27 juin 2013 – Acquisition d'un bâtiment logistique à Brucargo (Zaventem)**

Montea et DHL Global Forwarding (Belgium) SA ont signé l'acte sous seing privé pour l'achat du bâtiment 765 de Brucargo. Le complexe occupe un terrain de 12.700 m², avec 4.900 m² d'espace de stockage et 1.400 m² de bureaux. Montea a aussi signé sous seing privé une convention de droit de superficie avec The Brussels Airport Company pour un terme de 50 ans, renouvelable une fois pour un autre terme de 50 ans. La redevance de superficie se monte à 27,50% du loyer brut facturé.

Compte tenu de la convention de droit de superficie, Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,67%, soit un investissement d'une valeur de EUR 2,40 millions. Comme mentionné au point 1.2.2, Montea a signé un contrat de location pour le bâtiment avec Geodis pour une durée de 9 ans.

⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/05/2013 ou au site www.montea.com.

⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 13/09/2012 ou au site www.montea.com.

➤ **28 juin 2013 – Acquisition des parts de Cordeel Evenstuk SA, propriétaire d'une plate-forme logistique récemment développée pour DSV dans le port de Gand⁹**

Cordeel a développé une nouvelle plate-forme logistique pour DSV Solutions dans le port de Gand. Le site compte 23.400 m² d'espace de stockage et 750 m² d'espace de bureaux. Le bâtiment est loué pour une période de 9 ans à dater du 1er juillet 2013. L'ensemble du site répond aux sévères normes TAPA « A » en matière de sécurité. Le centre de distribution se trouve sur un terrain de +/- 74.400 m² avec +/- 17.000 m² d'extension possible.

Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 7,80%, soit un investissement d'une valeur de EUR 10,9 millions. Le groupe Cordeel a acquis pour le développement une concession de la Havenbedrijf (exploitant portuaire) pour un terme de 30 ans, renouvelable pour 20 ans.



Montea "Space for Growth" – Site Haven Gent Evenstuk

➤ **9 octobre 2013 – Montea acquiert un centre de distribution à Almere (Pays-Bas)¹⁰**

Montea a racheté à Axa Real Estate - agissant au nom d'un de ses fonds - un centre de distribution récemment construit (2008), situé dans la zone logistique « Stichtse Kant » d'Almere. Le site affiche une superficie totale d'environ 36.000 m², avec 24.000 m² d'espace de stockage et 700 m² de bureaux. La transaction représente une valeur d'investissement de EUR 13,7 millions sur la base d'un rendement initial de 8,0%. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 22 ans, avec une option d'achat conforme à la valeur d'investissement en 2024.



Montea "Space for Growth" – Site Almere

➤ **18 décembre 2013 – Acquisition d'une plate-forme logistique durable de 13.000 m² dans le Port de Gand par un apport en nature¹¹**

Montea a signé avec MG Real Estate (De Paepe Group) une convention portant sur l'apport des actions de la SA Ghent Logistics, propriétaire d'une plate-forme logistique récemment construite (2011) dans le Port de Gand. Le site affiche une superficie totale d'environ 18.000 m², avec 11.950 m² d'espace de stockage et 1.000 m² de bureaux. Le bâtiment est équipé d'un système d'extinction par aspersion ESFR et présente une hauteur libre de 10 m. Le bâtiment est loué à SAS Automotive pour un terme de 13 ans, avec une première possibilité de rupture à 7 ans. La transaction représente une valeur d'investissement de EUR 6,50 millions sur la base d'un rendement initial de 8,5%.



Montea "Space for Growth" – Site Haven Gent Hulsdonk

⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 11/06/2013 ou au site www.montea.com.

¹⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 09/10/2013 ou au site www.montea.com.

¹¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/12/2013 ou au site www.montea.com.

1.2.4. Activités de développement durant le l'année 2013

- **18 décembre 2013 – Accord de partenariat avec MG Real Estate (De Paepe Group) pour le développement d'un parc logistique durable « MG Park De Hulst » à Willebroek - Total du potentiel de développement: 150.000 m² d'immobilier logistique¹²**

Montea et MG Real Estate (De Paepe Group) ont signé un accord de partenariat pour le développement des 40 ha du MG Park De Hulst à Willebroek. Ce parc logistique se compose de 30 ha constructibles et de 10 ha d'espaces verts. Avec son potentiel de développement total de 150.000 m² d'espaces logistiques, le MG Park De Hulst ambitionne de devenir la référence en matière d'immobilier logistique durable.



Dans le cadre du partenariat, Montea participera à concurrence de EUR 4,50 millions au coût de développement de l'infrastructure du parc. En échange de cette contribution, Montea disposera d'un droit de préférence sur chaque projet de développement sur le site sur base d'un rendement prédéterminé, selon les paramètres de chaque sous-projet. MG Real Estate (De Paepe Group) et Montea uniront leurs ressources commerciales pour trouver des utilisateurs intéressés par ce développement. La valeur estimée de la réalisation de ce développement est de EUR 120 millions. Selon les partenaires, la durée totale de réalisation du projet est de 3 à 5 ans.

1.2.5. Activités de désinvestissement durant l'année 2013

Les désinvestissements suivants ont été réalisés durant l'année 2013 :

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 ces sites a eu lieu au premier semestre de 2013.

¹² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/12/2013 ou au site www.montea.com.

1.2.6. Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement

1.2.6.1. Dividende optionnel

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statuaire a offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 50% des coupons de dividende de 2012 ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 139.622 nouvelles actions ont été émises le 19 juin 2013 pour un total de EUR 4.042.056,90 (EUR 2.803.720,03 en capital et EUR 1.238.336,87 en primes d'émission). Suite à cette augmentation de capital, le capital social de Montea est représenté par 6.587.896 actions.

1.2.6.2. Émission d'obligations à hauteur de EUR 30 millions¹³

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de EUR 30 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée de sept ans arrive à échéance le 28/6/2020.

1.2.6.3. Le 19 décembre 2013, Montea a finalisé une augmentation de capital de EUR 6.477.239 via l'émission de 221.066 nouvelles actions en échange d'un apport en nature¹⁴

Dans son communiqué de presse du 18 décembre 2013, Montea annonçait une augmentation de capital en vue de l'acquisition des parts de Ghent Logistics SA, propriétaire d'une plate-forme logistique récemment construite (2011) dans le Port de Gand.

L'augmentation de capital a été souscrite avec succès pour la somme de EUR 6.477.239,24, par l'émission de 221.066 nouvelles actions, au prix d'émission de EUR 29,30 par nouvelle action, ce qui correspond à la moyenne de 30 jours précédant la date de la convention d'apport, corrigée du dividende brut estimé de EUR 2,00 par action pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2013. L'augmentation de capital a eu lieu dans les limites du capital autorisé.

Le capital – avec incorporation de la prime d'émission – a donc été augmenté de EUR 6.477.239,24. Il atteint désormais EUR 138.767.393,88, représenté par 6.808.962 actions. Les nouvelles actions Montea sont de la même nature et revêtent les mêmes droits que les actions existantes de la société. Elles participeront au résultat de l'exercice qui commence le 1er janvier 2014.

1.2.7. Proposition de distribution d'un dividende brut de EUR 1,97 par action

Le résultat distribuable s'élève à EUR 13,72 millions (EUR 2,08 par action). Sur la base de ce résultat, le conseil d'administration de Montea va proposer un dividende de EUR 1,97 par action¹⁵, ce qui représente un pourcentage de distribution de 94,7% par rapport au résultat distribuable et de 96,1% par rapport au résultat net courant.

¹³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 24/06/2013 ou au site www.montea.com.

¹⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/12/2013 ou au site www.montea.com.

¹⁵ Calculé sur la base de 6587.896 actions. Au 31 décembre 2013, on dénombrait au total 6.808.962 actions. Le 19 décembre 2013, Montea a procédé à une augmentation de capital de EUR 6,5 millions par l'émission de 221.066 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 2013 (qui sera décidée par l'assemblée générale du 20 mai 2014).

1.2.8. Autres événements durant l'année 2013

1.2.8.1. Conseil d'administration

➤ 21 mai 2013 – Fin de mandats d'administrateurs

À partir du 21 mai 2013, les mandats des administrateurs suivants ont pris fin :

- Eddy Hartung
- Philip Van gestel SPRL, représentée par Philip Van gestel
- First Stage Management SPRL, représentée par Hugo Van Hoof
- Stratefin Management SPRL, représentée par Christian Terlinden.

➤ 21 mai 2013 – Nomination de 2 nouveaux administrateurs

À l'assemblée générale du 21 mai 2013, 2 nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2016) :

- EMOR SPRL, représentée par Francis Rome
- Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais.

➤ 3 octobre 2013 – Insumat sa, représentée par Sophie Maes, nommée administrateur indépendant

Le 3 octobre 2013, les actionnaires de Montea Management SA ont nommé Insumat SA, représentée par Sophie Maes, en tant que nouvel administrateur indépendant pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2016).

1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/12/2013

- La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élève à EUR 319,5 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 311,9 millions) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 7,6 millions)

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 31/12/2013	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2012
Portefeuille immobilier - Immeubles					
Nombre de sites	35	19	15	1	32
Surface entrepôts (m ²)	535.352	306.540	203.375	25.437	466.042
Surface bureaux (m ²)	49.342	33.640	15.291	411	48.725
Surface totale (m ²)	584.694	340.180	218.666	25.848	514.767
Potentiel de développement (m ²)	90.500	54.500	36.000	0	90.500
Juste valeur (EUR)	311.936.000	179.926.000	117.710.000	14.300.000	283.678.000
Valeur d'investissement (EUR)	324.814.965	184.628.941	124.986.715	15.199.308	295.039.331
Loyers contractuels annuels (EUR)	26.047.883	14.091.062	10.806.821	1.150.000	22.641.245
Rendement brut (%)	8,35%	7,83%	9,18%	8,04%	7,98%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,73%	8,50%	9,18%	8,04%	8,25%
Surfaces non louées (m ²)	28.981	28.981	0	0	18.260
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	1.199.428	1.199.428	0	0	772.425
Taux d'occupation (% des m ²)	94,85%	90,90%	100,00%	100,00%	96,27%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	95,28%	91,51%	100,00%	100,00%	96,71%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (EUR)	7.590.069	7.590.069	0		7.777.132

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

- Augmentation de EUR 28,3 millions de la juste valeur du patrimoine immobilier à EUR 311,9 millions par :

- un premier achat sur le marché néerlandais, un centre de distribution à Almere, loué à A-ware Group (EUR 14,3 millions) ;
- l'acquisition de 2 sites du Port de Gand, loués à SAS Automotive et à DSV Solutions (EUR 17,2 millions) ;
- l'achat d'un bâtiment logistique à Brucargo, loué à Geodis (EUR 3,0 millions) ;
- l'acquisition d'un développement sur mesure pour St-Jude Medical à Brussels Airport (EUR 6,1 millions) ;
- la vente des sites de Laeken et Aartselaar (EUR 4,3 millions) ;
- la vente du contrat de surface à Brussels Airport portant sur le site de Brucargo loué à DHL Global Forwarding (EUR 6,6 millions) ;
- la variation négative de la juste valeur des investissements immobiliers pour la somme de EUR 1,4 million (-0,5%).

- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 584.694 m², répartie sur 19 sites en Belgique, 1 site aux Pays-Bas et 17 sites en France. L'augmentation nette (584.694 m² par rapport aux 514.767 m² du 31 décembre 2012) s'explique principalement par les investissements ci-dessus, qui représentent un total de EUR 40,6 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

- ✓ 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 de l'expert immobilier indépendant, a baissé en 2013 de EUR 1,4 million (0,5% de la juste valeur du portefeuille immobilier au début de l'exercice).
 - En Belgique, la baisse de cette juste valeur se situe à EUR 0,7 million. Elle s'explique principalement par la correction d'inoccupation à l'approche de la fin possible d'un certain nombre de baux en 2014, par l'inoccupation du site de Herentals et par une petite modification du rendement marchand sur quelques sites.
 - En France, la baisse de la juste valeur représente EUR 0,7 million. Elle est due à une possibilité de prochaine inoccupation sur le site de Roissy-Charles De Gaulle et à l'ajustement de la juste valeur du site de Saint-Laurent Blangy (le site ayant 5 ans d'âge, sa valeur n'est plus soumise à la TVA mais bien aux droits d'enregistrement).
- ✓ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,73% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,25% au 31/12/2012. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 8,35%.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 26,1 millions, une hausse de 15% par rapport au 31/12/2012, surtout imputable à l'augmentation des investissements immobiliers.
- ✓ Le **taux d'occupation**¹⁶ est de 94,9%. Les inoccupations concernent surtout les sites de Nivelles (14.034 m²) et de Herentals (14.600 m²).

¹⁶ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des projets en développement.

1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2013

1.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2013¹⁷

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR) Analytique	31/12/2013	31/12/2012
	12 mois	12 mois
RESULTAT COURANT		
RESULTAT LOCATIF NET	23.659	19.927
RESULTAT IMMOBILIER	24.010	20.508
% par rapport au résultat locatif net	101,5%	102,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-708	-1.046
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	23.302	19.462
Frais généraux de la société	-3.573	-2.938
Autres revenus et charges d'exploitation	163	231
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.892	16.756
% par rapport au résultat locatif net	84,08%	84,08%
RESULTAT FINANCIER	-6.206	-5.469
RESULTAT AVANT IMPOT (*)	13.687	11.287
Impôt	-193	-39
RESULTAT NET COURANT	13.494	11.248
<i>par action</i>	2,05	2,00
RESULTAT NON COURANT		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.107	362
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.130	-6.692
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-3.022	-6.330
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.497	-8.023
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	5.497	-8.023
RESULTAT NET	15.969	-3.106
<i>par action</i>	2,42	-0,55

¹⁷ Cette présentation abrégée du compte de résultat consolidé tient compte des 6.587.896 qui donnent droit à une part du résultat de l'exercice 2013. Le nombre total des actions se monte à 6.808.962 à la fin de l'exercice 2013. La différence s'explique entièrement par les 221.066 actions émises le 18 décembre 2013 en échange de l'apport en nature. Ces actions ne donnent pas droit à une part du résultat et du dividende de 2013 (pour plus de détails, nous renvoyons au point 1.2.6.3 de ce communiqué de presse).

1.4.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé pour l'exercice 2013

- ✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 23,66 millions (+18,7%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +18,7%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 23,66 millions, soit 18,7% de mieux que pour la même période de 2012 (EUR 19,93 millions). Cette augmentation de EUR 3,73 million s'explique par :

- la hausse de EUR 4,19 millions des revenus locatifs. L'augmentation nette de ces revenus locatifs s'explique par :
 - Belgique (EUR +2,92 millions), essentiellement :
 - l'incidence sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2012 (EUR 1,97 million), essentiellement les revenus locatifs de DHL Global Forwarding sur le site acheté à Brucargo ;
 - les revenus locatifs des investissements de 2013 pour la somme de EUR 1,07 million (Geodis & St Jude Medical à Brucargo, SAS Automotive et DSV Solutions au Port de Gand) ;
 - EUR 0,52 million d'indemnités de rupture ;
 - EUR 0,16 million d'indexation ;
 - un total de EUR 0,40 million de nouveaux revenus locatifs, principalement sur le site de Malines (DHL Freight & TNT Innight) ;
 - une perte de EUR 0,38 million de revenus locatifs par la vente des sites de Laeken et Vilvorde ;
 - un total de EUR 0,85 million de perte de revenu, principalement en raison de l'inoccupation de Herentals, Forest et Malines ;
 - France (EUR +1,01 million), essentiellement :
 - l'incidence sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2012 à hauteur de EUR 0,86 million (Office Depot à St-Martin de Crau et Unéal Champs Libre à St Laurent Blangy) ;
 - EUR 0,09 million d'indexation ;
 - Pays-Bas (EUR +0,26 million) via les revenus locatifs de A-ware Food Group à Almere
- l'incidence négative de EUR 0,46 million de frais de location, essentiellement liés à l'augmentation des redevances de superficie et de concession (EUR 0,31 million) sur quatre sites.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** augmente de EUR 16,76 millions l'an dernier à EUR 19,89 au 31/12/2013. Cette hausse de EUR 3,13 millions (ou 18,7%) du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 3,73 millions (voir plus haut) ;
- la moindre augmentation du résultat immobilier en plus de l'augmentation du résultat locatif net (incidence de EUR -0,23 million), principalement en raison d'une incidence négative limitée due à la non-refacturation de certains frais (taux d'occupation moyen plus bas), compensée par de meilleurs revenus des property management fees et par la récupération de précomptes immobiliers sur les sites inoccupés ;
- l'augmentation des coûts immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits opérationnels, à hauteur de EUR 0,37 million, largement due à la différence entre les revenus non récurrents de cette année et de l'année dernière (incidence de EUR 60K), à des frais de conseil en hausse, aux coûts de démarrage aux Pays-Bas et au renforcement de l'équipe opérationnelle en Belgique.

La **marge d'exploitation (ou marge opérationnelle)**¹⁸ atteint 84,1% pour toute l'année 2013, dans le fil de la même période de l'année dernière.

La marge d'exploitation de l'exercice précédent et de cette année comprend certains revenus non récurrents. Sans tenir compte des revenus exceptionnels de 2012 (EUR 171K) et de 2013 (EUR 231K), la marge d'exploitation se situerait à 83,4% cette année et à 82,9% pour l'année dernière. La marge d'exploitation progresse donc de 0,5% en 2013.

Les investissements réalisés dans la structure de Montea en 2012 et 2013 (renforcement de l'équipe belge), les achats de 2013 avec une meilleure marge d'exploitation, de même que les achats récemment annoncés (voir le communiqué de presse du 07/02/2014), doivent permettre à Montea d'atteindre en 2014 son objectif de marge d'exploitation de >85%.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -6,21 millions, en très faible progression de 13,5% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par une dette financière moyenne plus importante.**

Le **résultat financier** au 31/12/2013 s'élève à EUR -6,21 millions, soit 13,5% de mieux que pour la même période de l'an dernier (EUR -5,47 millions). La charge moyenne de la dette augmente de EUR 21,11 millions (+15,4%). Face à cela, on note une légère baisse (1,7%) du coût financier moyen à 3,92%¹⁹ pour l'exercice 2013.

La légère baisse du coût financier (1,7%) résulte de la diminution du pourcentage de couverture de la dette bancaire. La baisse du pourcentage de couverture de la dette bancaire résulte de la restructuration effectuée au premier semestre : Montea a pu profiter de la baisse des taux variables sur l'autre partie (non soumise à la couverture d'intérêt). Néanmoins, Montea a émis un emprunt obligataire à la fin du 2^e trimestre, avec un coupon de 4,107%.

- ↳ Le 31/12/2013, la dette bancaire totale de Montea (lignes de crédit bilatérales) atteint EUR 138 millions auprès de 5 banques belges. Montea a opté pour une politique de bon père de famille : la dette bancaire est couverte à 82,2% par des contrats de couverture du taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap).

- ✓ **Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint EUR -3,02 millions**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** atteint EUR -3,02 millions au 31/12/2013. Ce résultat négatif est dû à :

- a. une plus-value positive de EUR 1,11 million réalisée sur la vente des sites de Laeken et Vilvorde ;
- b. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier belge, à hauteur de EUR -2,78 millions, due aux investissements sur les sites existants à hauteur de EUR -2,07 millions, à l'ajustement de la juste valeur par l'expert immobilier (EUR -0,71 million, largement dû à la correction pour inoccupation en vue de la fin prochaine du contrat de Herentals et à l'adaptation du rendement marchand de six sites).

¹⁸ Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

¹⁹ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France, aux Pays-Bas 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 financière en 2013, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture financière.

- c. une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier français, à hauteur de EUR -1,70 million, suite aux investissements de EUR -1,05 million et à l'ajustement de la juste valeur par l'expert immobilier à hauteur de EUR -0,65 million (adaptation du rendement marchand des sites de Feuquières-en-Vimeu et de Cambrai, et adaptation de la juste valeur du site de Saint-Laurent Blangy, qui, âgé de 5 ans, n'est plus soumis à la TVA mais bien aux droits d'enregistrement) ;
- d. une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier néerlandais à hauteur de EUR 0,35 millions.

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.

- ✓ **Le résultat négatif sur les instruments de couverture atteint EUR 5,50 millions suite à la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année.**

Le **résultat sur les instruments de couverture d'intérêt** se monte à EUR 5,50 millions au 31/12/2013. Ce résultat positif est imputable à la légère remontée des taux d'intérêt à long terme durant l'année 2013.

↳ Pour information : le taux d'un instrument IRS à 5 ans était de 0,75% le 31/12/2012 pour passer à 1,25% fin 2013.

- **Le résultat net se situe à EUR 15,97 millions, une hausse de EUR 19,08 millions sur l'année dernière ; il est largement déterminé par la variation positive de la valorisation des instruments de couverture**

Le **résultat net** au 31/12/2013 s'élève à EUR 15,97 millions (EUR 2,42 par action), à comparer aux EUR -3,11 millions de la même période de 2012. La variation de ce résultat net (EUR +19,08 million) est fortement influencée par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 13,52 millions) et dans une moindre mesure par l'évolution positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR +3,31 millions). Ces dernières variations ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans aucune incidence sur le résultat net courant.

- **Résultat net courant de EUR 2,05 par action – Résultat distribuable de EUR 2,08**

Le **résultat net courant** au 31/12/2013 se monte à EUR 13,50 millions, en hausse de 20,0% par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat distribuable s'élève à EUR 13,71 millions.

Sur cette base, Montea va proposer un dividende de EUR 1,97 par action à l'assemblée générale, en augmentation de 2,1% par rapport au dividende de l'année dernière.

1.4.3. Bilan consolidé abrégé de l'exercice 2013

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	31/12/2013 Conso	31/12/2012 Conso
ACTIFS NON COURANTS	320.347.115	290.229.600
ACTIFS COURANTS	19.450.170	17.268.629
TOTAL DE L'ACTIF	339.797.286	307.498.229
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	138.966.518	123.763.016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	138.868.511	123.663.108
Intérêts minoritaires	98.007	99.908
PASSIFS	200.830.768	183.735.212
Passifs non courants	158.798.489	141.897.714
Passifs courants	42.032.279	41.837.498
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	339.797.286	307.498.229

1.4.4. Commentaires du bilan consolidé de l'exercice 2013

- Au 31/12/2013, le **total de l'actif** (EUR 339,80 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (91,8% du total) et de panneaux solaires (2,2% 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).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 138,97 millions) et une dette totale de EUR 200,83 millions.

Le total des engagements de EUR 200,83 millions se compose de :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de EUR 138 millions (68,7%) ;
- émission d'un emprunt obligataire de EUR 29,56 millions (14,7%) avec échéance en 2020 ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 5,04 millions (2,5%) ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 14,38 millions (7,2%) ;
- un montant total de EUR 13,85 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation. Les comptes de régularisation (EUR 7,53 millions) constituent le poste principal, notamment avec les loyers de 2014 facturés par anticipation.

☞ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 5 organismes financiers belges, pour un total de EUR 160 millions, dont EUR 138 millions utilisés (86,3%).

Durant l'année 2013, Montea a lancé un emprunt obligataire de EUR 30 millions, en partie destiné à refinancer les lignes de crédit existantes venant à échéance.

En 2014 et 2015, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 26,67 millions et EUR 50,00 millions respectivement.

- L'**endettement** ²⁰ de Montea se situe à 52,82%. La variation de l'endettement par rapport au 31/12/2012 (51,33%) s'explique par le financement bancaire 3 sites belges et 1 site néerlandais, en partie compensé par l'apport en nature des actions de Ghent Logistics SA dans le cadre du projet SAS Automotive au Port de Gand et par le dividende optionnel.
 - ↳ 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 31/12/2013 représente EUR 20,39²¹ 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 22,43 par action.

1.4.5. Règles d'évaluation

- Durant l'exercice 2013, les règles d'évaluation de la sicaf immobilière n'ont pas changé.
- IFRS 13 nécessite la prise en compte du risque de crédit en ce qui concerne l'évaluation des instruments financiers. Sur cette base le "Debet Value Adjustment" de EUR 0,5 million a été comptabilisé dans la variation positive de la valorisation des instruments de couverture.
- Au 31/12/2013, 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.

²⁰ Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

²¹ Le calcul de la valeur de l'actif net par action tient compte du nombre total de 6.808.962 actions à la fin de l'exercice (y compris les actions émises en échange de l'apport en nature – voir point 1.2.6.3)

1.5. Performance boursière de l'action Montea

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2013	31/12/2012
Cours de bourse (€)		
A la clôture	31,65	28,40
Le plus élevé	34,00	28,70
Le plus bas	27,51	23,91
Moyenne	30,80	26,27
Actif net / action (€)		
Incl. IAS 39 (*)	20,39	19,18
Excl. IAS 39 (*)	22,43	22,17
Prime / (décote) (%)	41,1%	28,1%
Rendement de dividende (%)	6,2%	6,8%
Dividende (€)		
Brut	1,97	1,93
Net	1,48	1,45
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	1.453	1.027
Volume de la période	370.419	261.919
Nombre d'actions	6.808.962	6.448.274
Capitalisation boursière ('000 euros)		
Capitalisation boursière à la clôture	215.504	183.131
Ratios (%)		
Vitesse	5,7%	4,6%

Rendement en dividende (%) :

Dividende brut divisé par le cours boursier moyen.

Rendement brut (%) :

Évolution de l'action depuis de 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 31/12/2013 (EUR 31,65), l'action Montea est cotée 41,1% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2013, l'action Montea a progressé de 11,4% durant cette année (17,2% si l'on prend en compte le cours moyen de 2013 et 2012).

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de EUR 1,97 par action, avec en outre la possibilité d'un dividende optionnel.

1.6. Événements importants après 31/12/2013

- **7 février 2014 – Croissance du portefeuille néerlandais de EUR 25,6 millions suite au démarrage d'un projet de construction sur mesure de 25.600 m² à Oss et à l'acquisition d'un centre de distribution de 19.500 m² à Waddinxveen²²**

Accord de partenariat avec Van der Maazen Bouwbedrijf pour le développement d'un projet de construction sur mesure durable de 25.600 m² au parc d'activités d'Oss (NL)

Montea et Vos Logistics ont signé un contrat pour la construction et la location d'un nouveau centre de distribution européen dans le parc d'activités « De Geer » à Oss. Après une procédure d'appel d'offres exhaustif, Van der Maazen (constructeur clé en main) et Montea (investisseur final) ont été sélectionnés comme les gagnants pour le développement de la construction sur mesure. Le site couvre une superficie d'environ 35.000 m². Le bâtiment se composera de 24.300 m² d'espace de stockage, 800 m² de bureaux et une mezzanine de 800 m². La plate-forme sera opérationnelle pour le 1er octobre 2014.

Le développement fera une place particulière à l'approche durable : éclairage à LED, installations pour panneaux solaires, etc. À ce titre, le bâtiment sera certifié BREEAM (Building Research Establishment



Montea «Space for Growth» - site d'Oss (NL)

Environmental Assessment Method). Le complexe est loué pour un terme fixe de 7 ans et trois mois à Vos Logistics.

Achat d'un centre de distribution logistique de 19.500 m² à Waddinxveen (NL)

Montea a acquis un centre de distribution logistique situé sur un terrain de 25.800 m², à Waddinxveen, sur l'autoroute de A12. Le centre de distribution réunit 14.875 m² de magasins, une mezzanine de 2.500 m² et quelque 1.700 m² de bureaux.

On y trouve aussi 17 quais de chargement. Le site présente par ailleurs un potentiel d'extension de 6.000



Montea «Space for Growth» - site de Waddinxveen (NL)

m². La transaction a été réalisée par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 15 ans à Delta Wines. Le centre de distribution desservira aussi l'Europe Centrale.

Les deux transactions représentent une valeur d'investissement totale de 25,6 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 8,0%, elles vont générer un revenu locatif supplémentaire de 2,04 millions par an.

²² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 7/02/2014 ou au site www.montea.com.

- Croissance du portefeuille belge de EUR 16,6 millions via le démarrage d'un projet de construction sur mesure de 9.000 m² au MG Park De Hulst et d'un deuxième projet de 3.500 m² à Forest²³

Démarrage d'un projet de construction sur mesure pour Dachser au MG Park De Hulst

En décembre 2013, Montea a conclu avec MG Real Estate (De Paepe Group) un accord de partenariat pour le développement du parc logistique durable « MG Park De Hulst » à Willebroek. Le projet pour Dachser est le premier développement conjoint annoncé par les partenaires. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme fixe de 15 ans. Le développement de la première parcelle concerne un terrain d'environ 37.800 m². Un crossdock sur mesure y sera construit avec environ 6.800 m² de stockage et 2.300 m² de bureaux. Dans une deuxième phase, le bâtiment recevra une extension de 1.700 m². Le bâtiment crossdock sera opérationnel au troisième trimestre 2014.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst - Dachser (BE)

Démarrage d'un projet de construction sur mesure pour Metro à Forest

En 2008, Montea a acheté le site « Unilever » de Forest. Il s'agit d'un des rares sites industriels et logistiques stratégiques installés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (commune de Forest). Il est situé sur le périphérique extérieur de Bruxelles. D'une surface d'environ 87.000 m², l'ensemble se composait au moment de l'achat de 8 bâtiments différents, avec Unilever comme locataire principal. Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a décidé en 2013 de démanteler le bâtiment le plus ancien (+/- 14.000 m²) pour le remplacer par un nouveau projet durable.

Dans une première phase, Montea construira pour Metro un centre de distribution sur mesure, d'une



Montea «Space for Growth» - site de Forest - Metro (BE)

surface totale voisine de 3.500 m². Les travaux ont déjà commencé. En principe, le nouveau centre de distribution sera opérationnel pour le 1er septembre 2014. Le bail couvre un terme fixe de 27 ans. La transaction a été réalisée par l'intermédiaire de Colliers International.

²³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 7/02/2014 ou au site www.montea.com.

Les deux transactions belges représentent une valeur d'investissement totale de EUR 16,6 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,7%, elles vont générer un revenu locatif supplémentaire de EUR 1,28 million par an.

1.7. Information relative aux actions judiciaires

1.7.1. Convention concernant l'apport de certains bâtiments suite à la cotation en bourse

Montea a déjà mentionné l'action judiciaire intentée à son encontre par un tiers en 2008. Ce tiers estimait avoir droit à l'apport, par fusion ou autrement, de certains bâtiments. Un jugement du 28 avril 2009 du tribunal de commerce de Bruxelles a donné raison à Montea, mais dans son arrêt du 21 février 2012, la Cour d'appel de Bruxelles a en partie donné raison à l'adversaire. Suite à cet arrêt, Montea a constitué dans ses comptes annuels au 31/12/2011 une provision à hauteur de EUR 1.200K (pour plus de détails, nous renvoyons à la p. 15 du rapport annuel consolidé de 2011). Durant l'exercice 2012, un paiement de EUR 1.198K a été effectué. Montea a déposé un pourvoi en cassation contre cette décision. Dans son arrêt du 24 octobre 2013, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi. Cela met fin à l'action judiciaire. L'arrêt de la Cour de Cassation est de toute manière sans effet sur les chiffres consolidés de Montea pour 2013.

1.8. Transactions entre parties liées

En 2013, 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 2014.

²⁴ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport financier semestriel du 30/06/2013 et au rapport annuel du 31/12/2012. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

➤ **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. Actuellement, Montea consacre chaque année en moyenne 1% du total de ses investissements à la rénovation et à la durabilisation de son portefeuille.

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

L'évolution de la valeur des bâtiments est 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 ré-estimé chaque trimestre par un expert indépendant. Une fluctuation de valeur de 1% du patrimoine exerce un effet de EUR 3,1 millions sur le résultat net et de EUR 2,04 sur la valeur intrinsèque par action. L'impact d'une même fluctuation sur l'endettement avoisinerait 0,49%.

➤ **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 31 décembre 2013, l'endettement s'élève à 52,82%, calculé suivant le régime 'sicaf 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 60 millions avant d'arriver à un endettement de 60%.

➤ **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 0,2 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 31/12/2013, le taux d'occupation s'élève à 94,9%.

En 2014, une surface totale de 62.000 m² fera l'objet de prolongations ou de nouveaux contrats (10,6% de la superficie totale).

75% de ces inoccupations potentielles (45.000 m²) se trouvent en Belgique. Plus de la moitié de cette surface belge concerne le site Grimbergen (propriété partagée avec WDP). DHL (locataire actuel) va quitter le site. Montea et WDP sont déjà en négociations avancées avec un candidat locataire. Si ces négociations aboutissent à un accord, ce site sera rénové et agrandi à la fin de 2014.

25% de l'inoccupation éventuelle (17.000 m²) se trouve sur trois sites français. Montea est convaincue de pouvoir renouveler ces contrats de bail ou de pouvoir trouver de nouveaux locataires, vu la situation favorable et le bon état des sites.

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

- Ambition d'augmenter la valeur du portefeuille immobilier de 30%

Compte tenu des investissements annoncés (voir communiqué de presse du 07/02/2014) et l'ambition de poursuivre son expansion sur la base des projets d'investissement existants, Montea a l'ambition d'augmenter son portefeuille immobilier de 30% (EUR > 400 millions).

- Capacité d'investissement de EUR 60 millions pour 60% d'endettement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 60 millions. Avec les investissements déjà annoncés (voir le communiqué de presse de 07/02/2014) et l'ambition de continuer à croître sur la base de son pipeline d'investissements, Montea est en train d'étudier les différentes possibilités de financement par la dette et les fonds propres (notamment apport en nature et/ou organisation d'une augmentation de capital).

- Résultat net courant

Montea a réalisé en 2013 un résultat net courant de EUR 13,50 millions (EUR 2,05 par action). Sur la base de ce résultat, compte tenu de l'impact des investissements réalisés sur toute l'année 2013, des investissements annoncés (surtout des projets sur mesure qui ne généreront que des revenus locatifs limités en 2014) et d'une estimation de la remise en location des inoccupations, Montea prévoit d'augmenter le résultat de 10% minimum, à EUR 14,8 millions.

1.10. La responsabilité sociale de l'entreprise et développement durable

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.

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. Lean and Green Award : Montea fait une place centrale à la durabilité

Le 10 décembre 2013, Montea a reçu des mains de la Ministre Joke Schauvliege le Lean and Green Award pour ses efforts de durabilisation du patrimoine immobilier.



Membre du VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek), Montea soutient le programme de durabilité Lean and Green. Lean and Green incite et aide les entreprises à réduire radicalement leurs émissions de CO₂. Montea s'attachant activement à durabiliser son portefeuille immobilier, le moment était idéalement choisi pour entrer dans le projet.

Grâce à cette reconnaissance indépendante, Montea peut mieux expliquer ses objectifs de durabilité à ses partenaires (entreprises de travaux, architectes, fournisseurs...) comme à ses locataires. Chez Montea, nous sommes persuadés qu'en tant que propriétaire de bâtiments logistiques, nous pouvons agir comme catalyseur pour promouvoir le programme Lean and Green auprès de nos locataires et développer de cette manière un concept de durabilité cohérent. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium et Norbert Dentressangle sont des locataires de Montea qui ont aussi reçu le Lean and Green Award.

Efforts de durabilisation déjà réalisés dans le portefeuille immobilier de Montea :

- 140.000 m² de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires (> 50% du portefeuille belge) ;
- 80% des bâtiments existants ont déjà subi une analyse énergétique détaillée. Sur cette base, des investissements durables ont été menés à bien (renforcement de l'isolation, réduction des pertes de ventilation, amélioration du rendement de l'éclairage, installations HVAC plus performantes...);
- 76.000 m² ont été équipés de panneaux solaires ;
- 80.000 m² de bâtiments achetés présentent un coefficient K inférieur au maximum légal de K=40 en vigueur à partir de 2014 ;
- 76.000 m² de bâtiments ont été détruits ou vendus pour céder la place à des constructions durables.

1.10.3. 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:

1.10.3.1. Gestion énergétique

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

En 2013, le programme d'analyses énergétiques s'est poursuivi, 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.

1.10.3.2. 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.

1.10.3.3. 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.

1.10.3.4. 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.

1.11. Déclaration relative au respect de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

Dans le cadre de l'article 5.11 des conditions d'émission des obligations, publiées le 28 juin 2013, Montea inclura dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés une déclaration concernant le respect de certaines conventions imposées par l'art. 5.10 de ces conditions d'émission.

Montea déclare que :

- l'endettement simple se monte à 52,86% et se situe donc en dessous des 65% exigés à l'art. 5.10 (d) du mémorandum ;
- l'endettement consolidé se monte à 52,82% et se situe donc en dessous des 65% exigés à l'art. 5.10 (d) du mémorandum ;
- la couverture d'intérêt se situe à 3,21, au-dessus du niveau de 1,5 visé à l'art. 5.10 (e) du mémorandum.

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. Calendrier financier

- 13/02/2014 Résultats annuels aux 31/12/2013
- 15/05/2014 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2014
- 20/05/2014 Assemblée générale des actionnaires
- 21/08/2014 Résultats financiers semestriels – résultats au 30/06/2014
- 06/11/2014 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2014

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 Benelux et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2013, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 584.694 m², répartie sur 35 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



Visit our
website!

ANNEXE 1 – État consolidé du compte de résultat au 31/12/2013

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR)		31/12/2013	31/12/2012
		12 mois	12 mois
I.	Revenus Locatifs	24.038.217	19.849.060
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-379.127	78.007
	RESULTAT LOCATIF NET	23.659.090	19.927.067
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.909.532	3.545.693
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	-4.802.610	-4.463.279
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.243.680	1.498.484
	RESULTAT IMMOBILIER	24.009.693	20.507.965
IX.	Frais techniques	-13.959	-28.544
X.	Frais commerciaux	-110.805	-91.102
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-255.092	-173.856
XII.	Frais de gestion immobilière	-244.341	-637.428
XIII.	Autres charges immobilières	-83.496	-115.243
	CHARGES IMMOBILIERES	-707.693	-1.046.172
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	23.302.000	19.461.792
XIV.	Frais généraux de la société	-3.573.323	-2.937.646
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	163.449	231.462
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.892.127	16.755.608
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.107.377	362.070
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.129.824	-6.692.458
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	16.869.679	10.425.219
XX.	Revenus financiers	49.219	177.600
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-6.219.197	-5.536.534
XXII.	Autres charges financières	-35.635	-109.718
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.497.144	-8.023.280
	RESULTAT FINANCIER	-708.469	-13.491.932
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	16.161.210	-3.066.712
XXV.	Impôts des sociétés	-192.690	-39.310
XXVI.	Exit tax	0	0
	IMPOT	-192.690	-39.310
	RESULTAT NET	15.968.520	-3.106.022
	RESULTAT NET COURANT	13.493.823	11.247.646
	Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	6.587.896	5.634.126
	RESULTAT NET PAR ACTION	2,42	-0,55
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION	2,05	2,00

ANNEXE 2 – État consolidé du bilan au 31/12/2013

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)		31/12/2013	31/12/2012
		Conso	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	320.347.115	290.229.600
	A. Goodwill	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	113.940	141.416
	C. Immeubles de placement	312.545.255	282.100.119
	D. Autres immobilisations corporelles	7.651.152	7.882.968
	E. Actifs financiers non courants	0	0
	F. Créances de location-financement	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	36.768	105.097
	H. Actifs d'impôts différés	0	0
	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mise en équivalence	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	19.450.170	17.268.629
	A. Actifs détenus en vue de la vente	0	2.225.000
	B. Actifs financiers courants	0	0
	C. Créances de location-financement	0	0
	D. Créances commerciales	6.978.470	5.720.364
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	638.193	844.423
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.092.496	7.006.841
	G. Comptes de régularisation	7.741.011	1.472.001
	TOTAL DE L'ACTIF	339.797.286	307.498.229
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	138.966.518	123.763.016
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	138.868.511	123.663.108
	A. Capital	137.536.658	128.339.611
	B. Primes d'émission	1.771.262	532.681
	C. Réserves	-16.409.831	-2.107.553
	D. Résultat net de l'exercice	15.970.422	-3.101.630
II.	Intérêts minoritaires	98.007	99.908
	PASSIF	200.830.768	183.735.212
I.	Passifs non courants	158.798.489	141.897.714
	A. Provisions	0	208.000
	B. Dettes financières non courantes	144.516.779	121.912.600
	C. Autres passifs financiers non courants	13.830.162	19.327.307
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
	E. Autres passifs non courants	451.548	449.807
	F. Passifs d'impôts différés	0	0
II.	Passifs courants	42.032.279	41.837.498
	A. Provisions	0	0
	B. Dettes financières courantes	28.528.864	31.850.652
	C. Autres passifs financiers courants	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.364.871	3.183.830
	E. Autres passifs courants	2.610.083	439.480
	F. Comptes de régularisation	7.528.461	6.363.536
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	339.797.286	307.498.229

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 31/12/2013	128.340	533	8.596	-3.102	-10.704	100	123.763
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	2.746	1.238	0	0	0	0	3.984
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-90	0	0	0	-90
Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	1.310	0	-1.310	0	0
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-1	-1
Corrections	0	0	-135	0	0	0	-135
Sous-total	131.086	1.771	9.681	-3.102	-12.014	99	127.521
Dividendes	0	0	-10.874	0	0	0	-10.874
Résultat reporté	0	0	-3.102	3.102	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	10.232	0	0	10.232
AU 30/06/2013	131.086	1.771	-4.295	10.232	-12.014	99	126.879
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	6.451	0	0	0	0	0	6.451
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-215	0	215	0	-101
Variation de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-101	0	0	0	0
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-1	-1
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	137.537	1.771	-4.611	10.232	-11.799	98	133.228
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	0	0	0	5.739	0	0	5.739
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2013	137.537	1.771	-4.611	15.971	-11.799	98	138.967

ANNEXE 4 – État du résultat global consolidé

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME (EUR)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Résultat net	15.968.520	-3.106.022
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.095.000	-1.068.000
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-191.413	-127.540
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Résultat global	14.682.106	-4.301.561
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	14.684.008	-4.297.170
Intérêts minoritaires	-1.901	-4.391

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

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES ('000 EUR)	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	7.007	4.948
Résultat net	15.969	-3.106
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-2.255	13.231
Amortissements et réductions de valeur	220	77
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	154	155
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	143	26
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-77	-104
Autre éléments non monétaires	-2.475	13.154
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	4.130	6.692
Impact IAS 39 (+/-)	-5.497	8.023
Autres éléments		
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-1.107	-362
Autres	0	-1.200
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	13.713	10.125
Variation du besoin en fonds de roulement	-3.846	2.201
Mouvements d'éléments de l'actif	-7.363	658
Créances commerciales	23	256
Autres actifs non courants à long terme	-1.324	626
Autres actifs courants	206	144
Charges à reporter et produits acquis	-6.269	-368
Mouvements d'éléments du passif	3.517	1.543
Dettes commerciales	-112	244
Taxes, charges sociales et dettes salariales	293	205
Autres passifs courants	2.171	246
Charges à imputer et produits à reporter	1.165	849
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	16.874	17.275
Activités d'investissement	-31.420	-43.152
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-18	-119
Immeubles de placement et projets de développement	-36.267	-47.633
Autres immobilisations corporelles	-26	-9
Panneaux photovoltaïques	-4	-2
Vente d'immeubles de placement	4.895	4.612
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-31.420	-43.152
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-14.546	-25.877
Variation des passifs financiers et dettes financières	19.284	22.681
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières	19.282	22.661
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers	2	19
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0
Variation des autres passifs	-208	208
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs	-208	208
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes	0	0
Variation des capitaux propres	-438	9.995
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	9.197	21.011
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	1.239	-10
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Dividendes distribués	-10.874	-10.367
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	0	-639
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)	18.638	32.884
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	4.092	7.007

ANNEXE 6 – Rapport de l’expert immobilier indépendant au 31/12/2013

- 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** La juste valeur pour les bâtiments (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2012, passe de EUR 283.678.000 à EUR 311.936.000 au 31/12/2013. Cette juste valeur de EUR 311.936.000 correspond à une valeur d’investissement de EUR 324.815.000 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 8,02%.**
- Patrimoine** Le patrimoine se compose aujourd’hui de ±535.352 m² de locaux de stockage et de ±49.342 m² de bureaux, soit une superficie totale de 584.694 m². Il est réparti sur 35 sites, dont 19 en Belgique, 15 en France et 1 aux Pays-Bas. Trois biens (Grimbergen, Gent Evenstuk et Gent Hulsdonk) sont sous concession. À trois autres sites. Les frais de superficie sont payés pour 3 autres sites (Brucargo 763, 830 et 731). L’augmentation de la valeur marchande du portefeuille résulte surtout des acquisitions en Belgique et d’un site aux Pays-Bas (Almere).
- Si l’on excepte les 15 sites en France et le site aux Pays-Bas, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Une site (Forest) se trouve 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).
- 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 annuel s’élevait à EUR 26.047.883 au 31/12/2013. Les contrats de location en cours se situent 3,1% au-dessus de la valeur marchande estimée.
- 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 94,9 %.

ANNEXE 7: État du portefeuille immobilier au 31/12/2013

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés	Taux d'occupation (% du m² total)
Belgique							
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	650.914	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.000.340	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.370	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	418.241	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	1.078.246	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	393	836	1.229	234.854	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	355.057	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.380	16.650	18.030	0	971.220	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	0	583.790	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	0	583.170	
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	768.948	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	953.757	876.291	98,0%
MICHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	761.866	855.750	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LUPTON	1984	778	4.819	5.597	341.128	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	353.125	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (GARE)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	135.454	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE SALVESEN (ENTREPOT REFRIGIDI)	1966 - 1979	0	3.850	3.850	525.836	295.500	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.119.874	1.006.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.128	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	1.969.186	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	600.000	684.275	100,0%
GENT, EVENTSTUK	2013	750	23.400	24.150	992.337	1.021.300	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	5.120	6.318	287.000	359.378	
GENT, KORTE MATE	2011	924	12.039	12.963	636.850	616.567	100,0%
Total Belgique		33.640	306.540	340.180	14.091.062	15.399.435	90,9%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	716.777	634.188	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.559	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	553.281	484.900	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	357.550	353.118	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	232.674	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	370.432	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	648	2.846	3.494	209.697	229.080	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	493.862	448.200	
ALFORTVILLE, LE TECHNI-PARC	2001	382	1.665	2.047	234.645	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	667.648	627.210	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	476.650	393.755	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	600.000	629.820	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.285.692	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	826.460	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	633.245	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	789.649	807.710	100,0%
Total France		15.291	203.375	218.666	10.806.821	10.131.565	100,0%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	411	25.437	25.848	1.150.000	1.155.472	100,0%
Total Pays-Bas		411	25.437	25.848	1.150.000	1.155.472	100,0%
Total		49.342	535.352	584.694	26.047.883	26.686.472	94,9%

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.