

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2009 DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2009 AU 31/12/2009

**Augmentation des loyers (+ 16,5%) à EUR 16,33 millions
par rapport à EUR 14,02 millions en 2008**

Augmentation du résultat opérationnel¹ de 16,9% (EUR 1,94 million)

Marge opérationnelle² de 82,2%

Résultat distribuable³ de EUR 7,71 millions (EUR 2,15 par action)

**Juste valeur du portefeuille immobilier de EUR 206,25 millions
(contre EUR 210,79 millions l'année passée)**

**Variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier pendant
l'année 2009 de 6,4%⁴ (à périmètre constant)**

Taux d'occupation⁵ de 92,93%

Taux d'endettement de 56,4% au 31/12/2009

**Conservation du dividende au niveau de 2008
EUR 2,09 par action (net EUR 1,78 par action)**

Alost, le 25 février 2010 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses résultats annuels pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

¹ Résultat opérationnel pour le résultat sur le portefeuille immobilier.

² Résultat opérationnel pour le résultat sur le portefeuille par rapport au résultat locatif net.

³ Définition selon l'AR du 10 avril 1995. Le résultat net s'élève à EUR -10,68 millions et est principalement le résultat de la variation négative du portefeuille immobilier et la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

⁴ Ce % a été calculé comme la différence exprimée en pourcentage entre la juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2009 et la juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2008, sans tenir compte des nouvelles acquisitions et nouveaux investissements sur les sites existants. En prenant en compte les investissements sur les sites existants, il s'élève à 7,5%.

⁵ Taux d'occupation exprimé en pourcentage de la valeur locative estimée.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



1 RAPPORT DE GESTION

1.1 Stratégie de Montea “More than warehouses”

Au cours de l'année 2009, Montea a poursuivi **sa stratégie sectorielle de « pure player » axée sur le marché de l'immobilier logistique et industriel en Belgique et en France**. Une stratégie qui vise la création de valeur, à long terme, pour ses actionnaires et pour ses clients locataires.

Pour créer la valeur sur longue terme, Montea met l'accent mis sur les points importants suivants:

- i. **Spécialisation dans l'immobilier logistique et semi-industriel** sur deux marchés géographiques (Belgique et France) affichant les meilleurs indices de compétitivité et de croissance dans ce secteur, dans lequel Montea entend jouer un rôle de premier plan.
- ii. **Croissance du portefeuille et investissements** dans des bâtiments polyvalents, qualitatifs et diversifiés (diversification géographique, diversification du fichier clients, répartition du portefeuille entre les plates-formes logistiques et les bâtiments semi-industriels de plus petite taille).
- iii. **Protection de la valeur** du portefeuille au moyen d'investissements à proximité d'importantes zones de consommation, d'axes logistiques denses ou de pôles de développement tels qu'aéroports, ports ou nœuds ferroviaires.
- iv. **Croissance du dividende** sur la base de résultats solides et opérationnels cash. L'action Montea est destinée aux investisseurs privés et institutionnels belges et étrangers attirés par un investissement indirect dans l'immobilier logistique et semi-industriel qui recherchent un rendement en dividende élevé avec un profil de risque modéré.
- v. **Gestion active et dynamique du portefeuille immobilier** de manière à répondre au mieux aux attentes des locataires, aux tendances du marché et aux objectifs fixés en matière de diversification du portefeuille. La société veut mettre l'accent sur le fait que Montea a tout les moyens et les gens pour la gestion des projets et le « property management ».
- vi. **Création de valeur pour les locataires** au moyen de solutions immobilières flexibles, proposées, dans le cadre d'un portefeuille immobilier polyvalent qualitatif, par une équipe motivée, créative et proche de ses clients.

Dans le cadre de cette stratégie, l'accent a été mis sur les points importants suivants :

- i. Montea est un “**pure player**” et se focalise clairement sur les immeubles logistiques et semi-industriels où elle cherche à se différencier (Focalisation & Différenciation).
- ii. Un « gestionnaire d'actifs » professionnel qui met fortement l'accent sur deux marchés matures aux risques limités.
- iii. Un modèle de croissance visant une masse critique, de bonnes performances opérationnelles et une diversification de la clientèle.
- iv. La création de valeur par une gestion active.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



La **mission** de Montea consiste à offrir davantage aux clients que de simples entrepôts. Montea souhaite prendre part à l'amélioration continue de la chaîne d'approvisionnement («[supply chain](#)») et de la qualité des entrepôts, tout en respectant l'environnement. Grâce à une approche personnalisée, nous continuons à placer les besoins de nos clients au centre de nos préoccupations.

2 EVENEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS AU COURS DE L'ANNEE 2009

2.1 Activités d'investissement au cours de l'année 2009

Au cours de l'exercice 2009, Montea a effectué des investissements importants et a réalisé les transactions immobilières suivantes :

- **25 août 2009: acquisition d'une nouvelle plate-forme logistique « classe A » de 13.700 m² à Saint-Priest (Lyon)⁶**

En août 2009, Montea a acquis une nouvelle plate-forme logistique « classe A » à Saint-Priest (Lyon), d'une superficie de 13.700 m². L'entrepôt a été construit en 2008 sur un terrain de 35.600 m² situé dans le « Parc des Lumières », une zone d'activités logistiques de 130.000 m² à Saint-Priest. Le bâtiment bénéficie d'un accès direct au premier périphérique de Lyon et de liaisons routières directes vers Paris, Grenoble et Marseille.

Le bâtiment est entièrement loué au groupe Brossette pour neuf ans, à partir du 23 mai 2008 (avec possibilité de résiliation après six ans). Le groupe Brossette exploite l'entrepôt pour la distribution de ses produits dans toute la région Rhône-Alpes et est un joueur important de la distribution de produits de chauffage et de plomberie.

- **Septembre 2009: finalisation de l'acquisition d'un bâtiment sur le site d'Erembodegem-Alost (Belgique)**

Le 19 mai 2008 un contrat d'acquisition sous conditions suspensives a été signé pour un bâtiment de 2.051 m² (1.407 m² d'entrepôt et 644 m² de bureaux) sur le site existant de Montea à Erembodegem-Alost⁷.

En septembre 2009, toutes les conditions suspensives ont été satisfaites et l'acquisition par Montea a pu donc être finalisée. Le bâtiment, situé sur un important site stratégique le long de l'autoroute Bruxelles-Gand, représente un investissement de EUR 1,05 million et est entièrement loué à Perbio Sciences jusqu'au 31/12/2014.

2.2 Rénovations et développement au cours de l'année 2009

- **Rénovation lourde du site de Bornem**

Les magasins sur le site de Bornem, d'une superficie de 13.000 m², sont actuellement entièrement loués à Caterpillar Logistics et Disor. Par contre, les bureaux (1.440 m²) ne sont pas loués pour le moment.

⁶ Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 25 août 2009 ou au site www.montea.com. Le montant d'acquisition ne dépasse pas la valeur définie par l'expert immobilier.

⁷ Pour plus d'informations concernant l'acquisition initiale sous conditions suspensives, nous renvoyons au rapport annuel de l'année passée. Le montant d'acquisition ne dépasse pas la valeur définie par l'expert immobilier.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



Cela a permis à Montea de procéder, au cours du troisième trimestre de 2009, à une lourde rénovation⁸ des bureaux afin d'attirer des candidats locataires dans un avenir proche. Les travaux de rénovation de bureaux ont notamment concerné la toiture, l'isolation, les revêtements de sol et les sanitaires. De plus, de nouveaux investissements ont été réalisés en matière d'approvisionnement en énergie afin de faire diminuer la consommation de 15% à l'avenir.

Montea est convaincu que les investissements sur ce site et sa situation stratégique dans le triangle d'or (Bruxelles – Gand – Anvers) contribueront à une location rapide dans un avenir proche.

2.3 Activités de désinvestissement en Belgique et en France au cours de l'année 2009

Au cours de l'exercice 2009, aucun désinvestissement n'a été effectué. Montea est constamment à la recherche d'éventuelles opportunités de désinvestissement pour optimiser son portefeuille (voir aussi point 5).

2.4 Activités locatives au cours de l'année 2009

Faire disparaître l'inoccupation et l'activité de location de là était « la » priorité, vue le départ de IIG et de Kuehne & Nagel (+/- 20.000 m²). Grâce auquel le taux d'occupation a diminué au cours de 2009. Entre temps le taux d'occupation a augmenté à 92,93% à la fin de 2009.

Au cours de l'exercice 2009, Montea a conclu de contrats de bail pour une superficie totale de 45.000 m², dont les principaux sont :

➤ **Prolongement contrat de bail de neuf ans fermes avec Tennant Company pour 1.700 m² d'entrepôts sur le site de Roissy en France (Nord de la France)**

En janvier 2009, Montea et Tennant Company, leader mondial dans le domaine de la conception, de la production et de la distribution de produits d'entretien, ont signé un prolongement du contrat de bail pour une période ferme de neuf ans (jusqu'à octobre 2017) concernant une superficie totale de 1.700 m² à Roissy (France).

➤ **Prolongement contrat de bail de neuf ans fermes avec Shopex pour 8.500 m² d'entrepôts sur le site de Grobbendonk (Herentals)**

En mars 2009, Montea et Shopex, fournisseur en aménagement de magasins, ont signé un prolongement du contrat de bail existant pour une période ferme de neuf ans sur le site de Grobbendonk pour une superficie d'entrepôt de 8.500 m² (le contrat court jusqu'à mars 2018).

➤ **Nouveau contrat de bail de six ans fermes avec C-Log pour 11.270 m² d'entrepôts et de bureaux sur le site de Cambrai (Nord de la France)**

En juillet 2009, Montea et le groupe Beaumanoir ont conclu un contrat de bail de neuf ans (avec possibilité de résiliation après six ans) pour une superficie totale de 11.270 m² de la plate-forme logistique à Cambrai, dans le département du Nord.

⁸ Le montant total des rénovations et des investissements relatifs à l'approvisionnement en énergie s'élève à EUR 0,3 million.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



C-Log est une filiale du groupe de distribution Beaumanoir qui est spécialisé dans la logistique de vêtements de confection des marques Morgan (reprise en décembre 2008), Cache-Cache, Patrice Bréal, Scottage et Bonobo⁹.

➤ **Nouveau contrat de bail de six ans fermes avec le groupe Challenger International pour 8.801 m² sur le site de Savigny-Le-Temple (France)**

En octobre 2009, Montea et le groupe Challenger International ont conclu un nouveau contrat de bail pour 8.169 m² d'entrepôts et 632 m² de bureaux sur le site de Savigny-Le-Temple.

Grâce à cette transaction locative, 60% de la plate-forme logistique de Savigny est louée¹⁰.

➤ **Nouveau contrat de bail de six ans fermes avec Overseas Development Company Ltd sur le site de Roissy-en-France (France)**

En novembre 2009, Montea et Overseas Development Company Ltd ont conclu un nouveau contrat de bail de neuf ans (avec possibilité de résiliation après six ans) pour 4.022 m² d'entrepôts sur le site de Roissy en France. Le contrat de bail prendra effet à partir du 1^{er} avril 2010¹¹.

➤ **Nouveau contrat de bail de trois ans fermes avec Movianto sur le site d'Erembodegem (Alost - Belgique)**

En décembre 2009, Montea et Movianto ont conclu un nouveau contrat de bail de neuf ans (avec possibilité de résiliation après trois ans) pour 7.747 m² d'entrepôts conditionnés et 603 m² de bureaux sur le site d'Erembodegem (Alost). Le contrat de bail a pris effet le 1^{er} janvier 2010¹².

2.5 Progression du résultat opérationnel pour le résultat sur le portefeuille immobilier et du résultat locatif net

Le résultat opérationnel pour le résultat sur le portefeuille immobilier de la société immobilière est de EUR 13.425.259 (EUR 3,74 par action) ce qui représente une croissance de 16,9% par rapport à 2008. Cette évolution positive découle principalement de la hausse des revenus locatifs (de 16,5%) à la suite de la politique soutenue d'investissements au cours de l'année 2009.

2.6 Maintien du résultat distribuable – réduction de capital comme solution technique pour assurer le paiement du dividende annoncé

Malgré le contexte économique difficile, la faillite d'un important locataire dans le portefeuille de Montea (sur le site d'Erembodegem) et l'inoccupation d'un bâtiment au sud de Paris, le conseil d'administration du gérant du sicafe est parvenu à présenter aux actionnaires un dividende brut à EUR 2,09.

⁹ Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 24 juillet 2009 ou au site www.montea.com.

¹⁰ Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 15 octobre 2009 ou au site www.montea.com. La rentabilité initiale brute est de 9,9%.

¹¹ Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 2 décembre 2009 ou au site www.montea.com. La rentabilité initiale brute est de 8,61%.

¹² Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 21 décembre 2009 ou au site www.montea.com. La rentabilité initiale brute est de 8,10%.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



Afin de pouvoir présenter ce dividende, et de respecter l'art. 617 du Code des Sociétés¹³, le sicaf a alors procédé à une opération technico-comptable¹⁴ en effectuant une réduction de capital afin d'apurer les pertes subies. Cette réduction de capital a été effectuée par l'incorporation des pertes subies. Il s'agit de EUR 15.388.104,74, ce qui fait passer le capital de EUR 84.352.467,07 à EUR 68.964.362,33. Aucune action n'a été détruite et cette opération n'a par conséquent eu aucun impact sur le taux d'endettement, ni sur les capitaux propres/actif net de l'entreprise, ni sur le nombre d'actions.

Les pertes subies se composent des pertes cédées pour un montant de EUR 7.915.372,92 de l'exercice 2008 et des pertes encourues au cours du premier semestre de l'exercice 2009 pour un montant de EUR 7.472.731,82. Cette dernière perte a principalement découlé des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement et des variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture, telles que constatées dans le rapport financier semestriel de Montea du 30 juin 2009.

Le gérant du sicaf proposera à l'Assemblée générale un dividende de EUR 2,09.

2.7 Actif net de EUR 23,50 par action – EUR 25,50 par action hors IAS 39

Malgré la croissance de l'actif net en raison du résultat net courant solide (EUR 2,08 par action) et de la qualité des bâtiments du portefeuille immobilier de Montea, l'actif net au 31 décembre 2009 s'élève à EUR 23,50, soit une baisse de EUR 5,1 ou de 17,7% par rapport au 31 décembre 2008 (EUR 28,6).

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

- i. l'évolution négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, telle qu'établie par l'expert immobilier dans le cadre de la situation économique actuelle plus difficile (EUR 4,47 par action)
- ii. la revalorisation négative des instruments de couverture à concurrence de EUR 2,09 millions (EUR 0,58 par action), suite à la baisse continue des taux d'intérêt¹⁵.

2.8 Information relative au litige juridique en cours

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

¹³ Art. 617 Code des Sociétés : « Aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. »

¹⁴ Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 4 décembre 2009 ou au site www.montea.com.

¹⁵ On fait référence au IAS 39 qui traite la valorisation des instruments financier de couverture et suivant lequel la variation de la valorisation des instruments financier de couverture doit être comptabilisé dans les comptes de résultat, si les instruments financiers ne sont pas assimilés à des contrats « hedging ». Ceci est le cas chez Montea, par lequel la variation de la valorisation des instruments financiers est comptabilisée dans les comptes de résultats.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM




Montea a déjà signalé avoir été citée en justice en 2008 par une tierce partie estimant avoir des droits sur l'apport de certains bâtiments, par le biais d'une fusion ou d'une autre opération. Montea avait refusé cet apport car elle estimait, sur la base d'éléments objectifs, que les conditions contractuelles à cet effet n'étaient pas remplies. Ensuite, la partie en question a réclamé à Montea des dommages et intérêts à hauteur de EUR 5,4 millions. Montea estime que cette demande n'est pas fondée.

Par jugement du 28 avril 2009, le tribunal de commerce de Bruxelles a donné raison à Montea. La partie adverse a été condamnée aux frais de la procédure. Le 23 juillet 2009, la partie adverse a interjeté appel auprès de la Cour d'appel de Bruxelles. Les parties s'échangent actuellement des conclusions. Un arrêt n'est pas attendu avant fin 2010 ; il est possible qu'il ne soit prononcé qu'en 2011, suivant les disponibilités de la Cour d'appel.

Montea ne voit aucune raison de modifier sa politique vis-à-vis de ce litige.

2.9 Etat du portefeuille immobilier

 PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total 31/12/2009	Belgique	France	Total 31/12/2008
Nombre de sites (unités)	33	22	11	32
Surface entrepôts (m ²)	333.015 m ²	260.467 m ²	72.548 m ²	320.402 m ²
Surface bureaux (m ²)	47.663 m ²	36.634 m ²	11.029 m ²	45.657 m ²
Surface totale (m ²)	380.678 m ²	297.101 m ²	83.577 m ²	366.059 m ²
Potentiel de développement (m ²)	69.720 m ²	43.220 m ²	26.500 m ²	62.197 m ²
Juste valeur (EUR)	€206.253.000	€152.125.000	€54.128.000	€210.789.000
Valeur d'investissement (EUR)	€213.393.000	€156.556.000	€56.837.000	€218.369.000
Loyers contractuels annuels (EUR) (*)	€16.043.480	€11.712.057	€4.331.423	€16.517.674
Rendement brut (%) (*)	7,78%	7,70%	7,62%	7,84%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,48%	8,21%	9,23%	8,14%
Surfaces non louées (m ²)	26.917 m ²	14.925 m ²	11.992 m ²	16.179 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€1.437.155	€771.723	€665.432	€645.618
Taux d'occupation (% des m ²)	92,93%	94,98%	85,65%	95,58%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	91,78%	93,82%	86,68%	96,24%

La **surface totale du portefeuille immobilier** s'élève à 380.678 m², répartis sur 22 sites en Belgique et 11 sites en France.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** progresse à EUR 206,25 millions, une baisse de 2,15% (EUR 4,54 millions) par rapport au 31 décembre 2008. Si on ne tient pas compte des investissements de l'exercice, la juste valeur du portefeuille immobilier diminue de 3,8% en Belgique et de 14,6% en France.

Le **rendement immobilier brut** ¹⁶ sur la totalité du portefeuille s'élève à 8,21% en Belgique et à 9,23% en France, sur la base d'un portefeuille entièrement loué, tenant compte des loyers estimés pour les surfaces vacantes.

¹⁶ Le rendement immobilier brut est défini comme suite: les loyers contractuels annuels divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



Le **taux d'occupation** obtenu par Montea par rapport au portefeuille total (exprimé en % de la valeur locative estimée) s'élève à 91,78%, et 92,93% en se basant sur le nombre de m² occupés. Le taux d'occupation à la fin de l'année 2009 a chuté de 2,77% (sur la base des m²) par rapport au 31 décembre 2008, ce qui résulte principalement du déménagement de Challenger en tant que client existant vers le bâtiment à Savigny-le-Temple (laissant le bâtiment à Roissy inoccupé), de l'inoccupation encore partielle du bâtiment à Savigny-le-Temple (France) et des bureaux à Erembodegem (Belgique).

Entre-temps, une solution a été trouvée pour le bâtiment à Roissy (voir ci-dessus) et les bureaux à Erembodegem sont déjà loués à 80% (y compris le déménagement de Montea dans ces bureaux). Avec cette nouvelle location, Montea conservera à niveau le taux d'occupation.

Les **revenus locatifs contractuels annuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 16,04 millions, soit une baisse de 2,9% (EUR 0,47 million) par rapport à la situation au 31 décembre 2008, et ce, en grande partie en raison du taux d'occupation plus faible.



COMMUNIQUE DE PRESSE


INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



3 ÉTATS FINANCIERS¹⁷

3.1 Compte de résultats consolidés du 01/01/2009 au 31/12/2009¹⁸

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Revenus Locatifs	16.334.393	14.024.173
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	16.334.393	14.024.173
Récupération de charges immobilières	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.456.370	2.002.745
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.829.112	-2.199.241
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	15.961.650	13.827.677
Frais techniques	-198.870	-329.610
Frais commerciaux	-76.271	-75.565
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-2.412
Frais de gestion immobilière	-410.548	-226.019
Autres charges immobilières	-116.200	-78.685
CHARGES IMMOBILIERES	-801.890	-712.291
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.159.760	13.115.386
Frais généraux de la société	-2.051.815	-1.977.388
Autres revenus et charges d'exploitation	317.314	344.547
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.425.259	11.482.545
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	635.549
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16.033.498	-10.046.313
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	-2.608.239	2.071.782
RESULTAT FINANCIER	-8.063.939	-9.800.218
RESULTAT AVANT IMPOT	-10.672.178	-7.728.435
IMPOT	-9.378	-27.781
RESULTAT NET	-10.681.556	-7.756.216
RESULTAT NET COURANT	7.441.381	8.446.167
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (*)	3.585.354	3.585.354
RESULTAT NET PAR ACTION	-2,98	-2,16
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	2,08	2,36

Le résultat net courant est défini comme le résultat net, hors le résultat sur le portefeuille immobilier, les variations dans l'évaluation des instruments financiers.

¹⁷ Le Commissaire, KPMG reviseurs d'entreprise représenté par Luc Van Couter, a confirmé que ses travaux de révision, finalisés au fond et qui ont été exécutés conformément aux normes de contrôle prescrites par l'IRE, n'ont pas révélés, à ce jour, de correction significative devant être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué. Les principes et les méthodes comptables utilisés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice clôturé au 31/12/2007.

3.2 Commentaires relatifs aux comptes de résultats consolidés au 31 décembre 2009

Les **revenus locatifs** pour l'exercice 2009 s'élèvent à EUR 16.334.393, une augmentation de 16,5% par rapport à la même période en 2008 (EUR 14.024.173). Cette progression résulte principalement d'une part de la croissance du portefeuille immobilier en Belgique et en France pendant 2009 et à l'indexation d'autre part.

Le **résultat immobilier** au 31/12/2009 qui s'établit à EUR 15.961.650 progresse de 15,4% par rapport à la même période de l'année passée (EUR 13.827.677). Cette petite hausse du résultat immobilier vis-à-vis des revenus de location résulte notamment de la moyenne basse du taux d'occupation pendant 2009.

La **marge d'exploitation**¹⁹ progresse de 81,88% au 31/12/2008 à 82,19% au 31/12/2009. Cette évolution positive résulte notamment des économies d'échelle réalisées par le biais de la croissance du portefeuille, ainsi que du contrôle strict des coûts de fonctionnement et des frais généraux de Montea.

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** au 31/12/2009 (EUR -16.033.498) comprend uniquement les variations négatives du portefeuille immobilier. Cette baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier comprend principalement:

- la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant en France de EUR 8.255.625, au premier semestre 2009 (82% du montant total). Cette variation négative sur l'évaluation du portefeuille français est principalement imputable:
 - i. à la diminution générale de la juste valeur du portefeuille en raison du contexte économique qui a connu un « yield-shift » d'environ 80 points de base
 - ii. à la diminution de la juste valeur du bâtiment à Savigny-le-Temple à cause de l'inoccupation partielle et les travaux d'amélioration pour la relocation.

Le marché français de l'investissement logistique a connu, lors du premier semestre de 2009, le volume d'investissement le plus bas en dix ans (EUR 200 millions) ce qui représente une chute de 75% par rapport à la même période de l'année précédente. Cela, associé aux facilités de crédit limitées, a lourdement pesé sur les rendements dans l'immobilier logistique français (source DTZ, JLL, CBRE). Le dernier trimestre a cependant été caractérisé par une stabilisation des évaluations du portefeuille français.

Montea a investi en France dans les « prime locations » (comme le pôle autour de Roissy Charles-de-Gaulle) et a opté pour des contrats à long terme avec des clients de qualité comme Chronopost à Lyon. Ce faisant, et malgré la volatilité actuelle, Montea est convaincue des qualités intrinsèques de ses récents investissements.

- la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier en Belgique d'un montant de EUR 7.777.872. Cette variation négative dans l'évaluation du portefeuille belge est principalement le résultat de:

¹⁹ Résultat pour le résultat sur le portefeuille immobilier.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



- i. la baisse générale de la juste valeur du portefeuille en raison du contexte économique qui a connu un « yield shift » d'environ 20 points de base
- ii. la baisse de la juste valeur des bureaux sur le site d'Erembodegem en raison de l'inoccupation (à la suite de la faillite d'IIG)
- iii. les travaux d'amélioration et de rénovation sur les sites d'Alost, Malines et Bornem (voir ci-dessus) dont la valeur n'augmente pas pour le moment dans les conditions actuelle de marché.

Le **résultat financier** au 31/12/2009 (EUR - 8.063.939) a été fortement influencé par la variation de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêt (IAS 39) à la date de clôture, à hauteur de EUR 2.089.439. Sans tenir compte de la variation de la juste valeur des contrats de couverture des taux d'intérêt (IAS 39), les frais financiers ont augmenté de EUR 2,96 millions, ce qui est principalement lié à l'augmentation de EUR 34,35 millions des lignes de crédit, à cause de la stratégie d'investissement fort en 2008 et de 2 bâtiments supplémentaires, financés par des dettes.

↳ *Au 31/12/2009, les contrats de couverture de taux d'intérêt de type IRS (Interest Rate Swap) couvrent la dette bancaire de Montea à 94,7%. Ces instruments financiers assurent une couverture de la dette actuelle jusqu'en septembre 2011 (échéance moyenne). Le taux d'intérêt moyen sur la période, y compris les marges bancaires et les frais d'instruments de couverture, et en tenant compte avec EURIBOR à la fin de l'année, s'élève à 4,42%.*

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

Le **résultat net courant** ²⁰ au 31/12/2009 s'élève à EUR 7.441.381 (EUR 2,08 par action).

↳ *Sur la base de ce résultat courant net, du résultat distribuable qui en découle et la réduction de capital réalisée (voir ci-dessus), Montea confirme le dividende déjà annoncé de EUR 2,09 brut par action pour l'année 2009.*

Le résultat net au 31/12/2009 s'élève à EUR -10.681.556 par rapport à EUR -7.756.216 en 2008. Cette baisse du résultat est entièrement attribuable à la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement (EUR 5,98 millions), qui n'a pas été compensée par l'augmentation de la marge opérationnelle (EUR 1,94 million) et à l'augmentation du résultat financier IAS 39 y compris (EUR 1,74 million). Cette variation négative de la juste valeur n'a pas d'influence sur le cash-flow ou le dividende, grâce aux actions effectués par le sicaf.

²⁰ Résultat net courant ou résultat opérationnel : résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (code XV, XVI et XVII du compte résultat) et hors IAS 39 (réévaluation des instruments de couverture de taux d'intérêts).


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



3.3 Bilan consolidé au 31 décembre 2009

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2009 Conso	31/12/2008 Conso
ACTIFS NON COURANTS	207.363.989	211.128.149
Goodwill	0	0
Immobilisations incorporelles	106.878	107.170
Immeubles de placement	206.253.000	210.789.000
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations corporelles	237.172	226.251
Actifs financiers non courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Participations mises en équivalence	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	766.939	5.728
Actifs d'impôts différés	0	0
ACTIFS COURANTS	8.900.245	13.152.968
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	0	0
Créances commerciales	3.111.708	5.523.864
Créances fiscales et autres actifs courants	1.135.752	1.085.721
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.077.316	5.125.577
Comptes de régularisation	575.468	1.417.806
TOTAL DE L'ACTIF	216.264.234	224.281.118
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	84.469.349	102.644.298
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	84.380.953	102.549.020
Capital	68.964.362	84.352.467
Primes d'émission	0	0
Actifs propres rachetées	0	0
Réserves	33.100.339	33.532.769
Résultat	-10.540.749	-7.756.216
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.143.000	-7.580.000
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
Ecart de conversion	0	0
Intérêts minoritaires	88.397	95.278
PASSIF	131.794.884	121.636.820
Passifs non courants	126.795.927	54.593.292
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	118.412.629	47.733.219
Autres passifs financiers non courants	8.029.631	5.940.192
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	342.685
Autres passifs non courants	353.667	353.667
Passifs d'impôts différés	0	223.530
Passifs courants	4.998.957	67.043.528
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	581.241	55.729.711
Autres passifs financiers courants	0	148
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.485.996	7.920.055
Autres passifs courants	198.265	106.053
Comptes de régularisation	1.733.456	3.287.561
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	216.264.234	224.281.118

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM




3.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, le **total de l'actif** (EUR 216.264.234) se compose principalement des immeubles de placement (95,4% du total de l'actif) et des actifs courants (EUR 8.900.245) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Le **total du passif** se compose du patrimoine propre à concurrence de EUR 84.469.349 et d'une dette totale de EUR 131.794.884. Ce montant comprend les dettes bancaires à long terme (EUR 126,8 millions) y compris la valeur négative des instruments financiers pour un montant de EUR 8.029.631.

Le **ratio d'endettement**²¹ s'élève à 56,4% contre 50,1% au 31/12/2008.

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

 ACTIF NET PAR ACTION (EUR)	31/12/2009	31/12/2008
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	84.381	102.549
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	3.585.354	3.585.354
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	23,5	28,6
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	25,5	30,7

L'**actif net par action** (destiné au résultat) sur la base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à EUR 23,5 au 31/12/2009, alors qu'il était de EUR 28,6 au 31/12/2008, soit une baisse de 17,7% due en grande partie aux variations négatives dans l'évaluation du portefeuille immobilier.

²¹ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006. Dans le communiqué de presse de l'année dernière, un taux de 52,8% avait été erronément indiqué. Cela a été rectifié dans le rapport annuel de 2008

COMMUNIQUE DE PRESSE


INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



4 PERFORMANCE DE L'ACTION MONTEA EN BOURSE (MONT)

Avec la crise financière et la récession en toile de fond, l'action de Montea a également souffert en 2009 et a chuté de 7,8% en Bourse.

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2009	31/12/2008
Course de bourse (€)		
A la clôture	24,89	27,00
Le plus élevé	30,99	35,25
Le plus bas	21,81	23,00
Moyenne	24,69	30,84
Net actif / action (€)		
Incl. IAS 39	23,53	28,60
Excl. IAS 39	25,53	30,26
Prime / (discount) (%)	5,8%	-5,6%
Rendement de dividende (%)	8,5%	6,8%
Bruto Return (%)	-2,5%	-8,8%
Dividende (€)		
Brut	2,09	2,09
Net	1,78	1,78
Volume (en nombre de titres)		
Volume journalier moyen	1.033	1.061
Volume annuel	264.394	271.641
Nombre d'actions	3.585.354	3.585.354
Capitalisation boursière ('000 euros)		
Capitalisation boursière à la clôture	89.239	96.805
Free Float	30,1%	30,1%
Ratios (%)		
"Velocity"	7,4%	7,6%
Free Float "Velocity"	24,5%	25,1%

(*) Le Return brut est calculé sur base de la différence entre le cours de clôture de 2008 et le cours de clôture de 2009, y compris le dividende postulé.

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2009 (EUR 24,9), l'action Montea était cotée à 5,8% sous la valeur de l'actif net par action (en juste valeur pour la répartition du dividende et hors IAS 39). Si nous tenons compte de l'impact de la norme IAS 39, Montea est alors cotée avec une décote de 2,5%.

5 EVENEMENTS IMPORTANTS APRES BILAN

➤ 18 janvier 2010: le PDG Frédéric Sohet quitte Montea pour un nouveau défi

Le 18 janvier 2010, Montea a annoncé que Tehos SPRL, représentée par Monsieur Frédéric Sohet, après avoir assuré pendant trois ans la direction de Montea au poste de CEO, a décidé de quitter l'entreprise pour relever un nouveau défi. Le changement de direction ne modifie en rien les objectifs et la ligne stratégique de Montea. Frédéric Sohet continuera à assurer ses fonctions chez Monea jusqu'à la mi-février pour garantir une transition aisée.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



En vue d'une continuité optimale, le Conseil d'Administration a décidé²² de désigner DDP Management SPRL, représentée par Monsieur Dirk De Pauw, co-fondateur de Montea, comme CEO intérimaire. En tant que président du comité d'investissement et responsable business development en France, Dirk De Pauw est étroitement impliqué dans les activités et le développement de Montea. Il s'agit d'une nomination temporaire jusqu'à ce que le successeur de Frédéric Sohet soit trouvé.

➤ **10 février 2010: vente de deux bâtiments semi-industriels de respectivement 1.470 m² et 3.605 m² situés à Schoten (région d'Anvers)**

Le 18 février 2010, Montea a procédé à la vente de deux bâtiments semi-industriels, de respectivement 1.470 m² et 3.605 m², situés à Schoten. Ces désinvestissements s'expliquent par le fait que ces deux bâtiments non stratégiques ne répondent plus aux normes du portefeuille immobilier, notamment en ce qui concerne le rapport bureau/entrepôt et la superficie moyenne par locataire. En outre, une plus-value intéressante a pu être réalisée. La vente représente un montant global de EUR 3,28 millions et offre une plus-value de EUR 0,23 million (EUR 0,06 par action) par rapport à la juste valeur des sites de EUR 3,05 millions qui a été enregistrée par Montea au 31 décembre 2009²³.

6 CONCLUSIONS POUR L'EXERCICE 2009

Malgré le contexte économique moins favorable, Montea a réalisé de bonnes performances opérationnelles en 2009 et a enregistré une croissance solide des revenus locatifs de 16,5% en Belgique et en France. La progression ambitieuse du portefeuille immobilier entamée en 2008 et l'amélioration de l'efficacité opérationnelle ont permis d'augmenter la marge opérationnelle à plus de 82%.

L'activité locative et entretenir le niveau du taux d'occupation (92,93%) étaient, dans ce cadre, « la » priorité pour 2009.

La pression sur les évaluations a débuté lors du dernier trimestre de 2008 et s'est poursuivie en 2009, surtout au cours du premier semestre en ce qui concerne le portefeuille français.

Sans tenir compte du résultat sur le portefeuille immobilier et de la revalorisation des instruments de couverture des taux d'intérêt, le résultat distribuable net est maintenu à EUR 2,15 par action.

Sur la base de ces résultats opérationnels solides, Montea confirme le dividende de EUR 2,09 brut par action pour l'année 2009, ce qui correspond à un pourcentage de distribution (« pay-out ») de 97,2%.

²² Sous réserve de l'approbation du CBFA.

²³ Pour plus d'informations, nous renvoyons au communiqué de presse du 10 février 2010 ou au site www.montea.com.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



7 PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2010

➤ Croissance du résultat opérationnel sur base de nouveaux projets

Montea étudie actuellement différents projets (investissements, développements pour les locataires, « sale & lease back ») qui contribuent à la croissance du résultat opérationnel en 2010 et à la hausse de la valeur ajoutée à long terme

➤ Désinvestissements de sites non-stratégiques

Montea étudie aussi des différents désinvestissements possibles des sites non-stratégiques. Ces moyens seront utilisés pour investir ensuite dans des bâtiments semi-industriels et logistiques de la dernière génération.

➤ Conservation du taux d'occupation

L'activité locative reste prioritaire chez Montea en vue de, par une approche commerciale proactive et constante, conserver à niveau le taux d'occupation.

➤ Développement de la structure française

Pour réaliser tous ceci, Montea renforcera sa structure opérationnelle, essentiellement en France, où 25% du portefeuille d'immobilier se trouve actuellement. La partie du portefeuille immobilier du sicaf augmentera dans l'importance en France à terme, à cause des plus grandes opportunités sur ce marché.

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

Tenant compte de ces différents éléments et sur base de ses prévisions actuelles, en l'absence d'évènements majeurs et imprévus, Montea met tout en oeuvre pour continuer ses bonnes prestations.

8 CALENDRIER FINANCIER

- 20/05/2010 Publication rapport annuel 2009
- 13/05/2010 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2010
- 18/05/2010 Assemblée Générale des actionnaires
- 26/08/2010 Rapport financiers semestriel – résultats au 30/06/2010
- 18/11/2010 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2010

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

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



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. Les mesures pour la gestion de ces risques sont appliquées de la manière la plus stricte. Les incertitudes actuelles en ce qui concerne l'évolution de la situation économique, des capacités de financement et leur implication sur leur risque locatif ou la solvabilité des contreparties, amènent à une grande prudence, notamment au niveau du choix de ces contreparties, des garanties exigées et du respect des procédures de contrôle du risque de crédit.

À PROPOS DE MONTEA « MORE THAN WAREHOUSES »

Montea Comm. VA. est une société immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. L'entreprise ambitionne de devenir rapidement un acteur de référence sur ce marché. Montea offre plus que de simples espaces d'entreposage et entend fournir des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires. Au 31/12/2009, le portefeuille de l'entreprise comptait 380.740 m² répartis sur 33 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris.

CONTACT DE PRESSE

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

POUR PLUS D'INFORMATION

www.montea.com

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



ANNEXE 1 – ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EUR '000')

VARIATION CAPITAUX PROPRES (000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
OP 01/10/2006	62.380	0	17.689	0	0	-3.376	0	76.693
éléments directement vue comme Capitaux propres	0	0	566	0	0	-566	0	0
Augmentation de capital Unilever	0	0	0	0	0	0	0	0
Réduction du capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Couverture d'instruments financiers	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	566	0	0	-566	0	0
Impact contract Unilever IFRS 3	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	62.380	0	18.255	0	0	-3.942	0	76.693
Achat / vente des actions	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'année passée	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'année	0	0	0	2.592	0	0	0	2.592
OP 31/12/2006	62.380	0	18.255	2.592	0	-3.942	0	79.285
éléments directement vue comme Capitaux propres	0	0	726	0	0	-726	92	92
Augmentation de capital Unilever	0	0	0	0	0	0	0	0
Réduction du capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Couverture d'instruments financiers	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	726	0	0	-726	0	0
Impact contract Unilever IFRS 3	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	92	92
Subtotal	62.380	0	18.981	2.592	0	-4.668	92	79.377
Achat / vente des actions	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	0	-2.419	0	0	0	-2.419
Résultat de l'année passée	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'année	0	0	0	11.809	0	0	0	11.809
SUR 31/12/2007	62.380	0	18.981	11.982	0	-4.668	92	88.767
éléments directement vue comme Capitaux propres	21.972	0	7.277	0	0	-2.912	3	26.340
Augmentation de capital Unilever	21.972	0	0	0	0	0	0	21.972
Réduction du capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Couverture d'instruments financiers	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	2.912	0	0	-2.912	0	0
Impact contract Unilever IFRS 3	0	0	4.365	0	0	0	0	4.365
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	3	3
Subtotal	84.352	0	26.258	11.982	0	-7.580	95	115.107
Achat / vente des actions	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-4.703	0	0	0	0	-4.703
Résultat de l'année passée	0	0	11.982	-11.982	0	0	0	0
Résultat de l'année	0	0	0	-7.756	0	0	0	-7.756
SUR 31/12/2008	84.352	0	33.533	-7.756	0	-7.580	95	102.644
éléments directement vue comme Capitaux propres	0	0	-163	0	0	163	0	0
Augmentation de capital Unilever	0	0	0	0	0	0	0	0
Réduction du capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Couverture d'instruments financiers	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-163	0	0	163	0	0
Impact contract Unilever IFRS 3	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	84.352	0	33.370	-7.756	0	-7.417	95	102.644
Achat / vente des actions	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-7.493	0	0	0	0	-7.493
Résultat de l'année passée	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'année	0	0	0	-7.473	0	0	0	-7.473
SUR 30/06/2009	84.352	0	25.877	-15.229	0	-7.417	95	87.678
éléments directement vue comme Capitaux propres	-15.388	0	160	15.388	0	-160	-7	-7
Augmentation de capital Unilever	0	0	0	0	0	0	0	0
Réduction du capital	-15.388	0	0	15.388	0	0	0	0
Couverture d'instruments financiers	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	160	0	0	-160	0	0
Impact contract Unilever IFRS 3	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	-7	-7
Subtotal	68.964	0	26.037	159	0	-7.577	88	87.671
Achat / vente des actions	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'année passée	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'année	0	0	0	-3.201	0	0	0	-3.201
SUR 31/12/2009	68.964	0	26.037	-3.042	0	-7.577	88	84.470


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



ANNEXE 2 – ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EURO '000')

 CASH FLOW CONSOLIDÉ ('000 EUR)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.126	2.095
Résultat net	-10.682	-7.756
Éléments non monétaire à ajouter/déduire du résultat	26.759	19.242
Amortissements et réductions de valeur	265	51
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	111	44
Réduction de valeur sur actifs courants (+)	153	7
Reprise des réductions de valeur sur actif courants (-)	0	0
Autre éléments non monétaires	26.495	19.191
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	16.033	10.046
Variations dans les provisions (+/-)	0	0
Reprise des loyers reportés et discountés	0	0
Étalement des gratuités (+/-)	0	0
Impact IAS 39	2.089	6.792
Eliminations des frais d'intérêts	0	0
Autres éléments	0	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-636
Intérêts payés	6.250	3.487
Intérêts perçus	2.122	-499
Autres	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	16.078	11.486
Variation du besoin en fond de roulement	-4.606	2.153
Mouvements d'éléments d'actif	2.290	-4.629
Créances commerciales	2.259	-4.312
Créances d'impôt	233	1.250
Autres actifs non-courants	-283	0
Autres actifs courants	-761	-255
Charges à reporter et produits acquis	842	-1.312
Mouvements d'éléments de passif	-6.896	6.782
Debts commerciales	39	52
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-5.473	4.232
Autre passifs courants	92	-103
Charges à imputer et produits à reporter	-1.554	2.601
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	16.598	15.733
Activités d'investissement	-11.619	-78.754
Immobilisations incorporelles	-26	-113
Immeubles de placement et projets de développement	-11.497	-81.107
Autres immobilisations corporelles	-96	-196
Vente immeubles	0	2.663
TRESORERIE NETTE UTILISEE DANS LES ACTIVITES D'INVESTISSEMENTS	-11.619	-78.754
CASH FLOW LIBRE	4.979	-63.020
Variation des passifs financiers et dettes financières	6.593	50.302
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes financières	15.531	53.171
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres passifs financiers	-224	-223
Augmentation (+) /Diminution(-) des dettes commerciales	-343	343
Intérêts payés	-6.250	-3.487
Intérêts perçus	-2.122	499
Variation des autres passifs	0	577
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des autres dettes	0	577
Variation des capitaux propres	-7.493	17.267
Augmentation (+) /Diminution(-) du capital	0	21.973
Augmentation (+) /Diminution(-) du prime d'émission	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des différences de consolidation	0	0
Dividendes de l'exercice précédent	-7.493	-4.703
Augmentation (+) /Diminution(-) des réserves	0	0
Augmentation (+) /Diminution(-) des variations dans la juste valeur des actif et	0	0
Vente actions propres	0	0
Dividende mis en paiement (plus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Dividendes interimaire payés (-)	0	0
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	-901	68.147
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	4.078	5.126


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



ANNEXE 3 – BILAN SEGMENTÉ

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2009 Conso	31/12/2009 BE	31/12/2009 FR	31/12/2008 Conso
ACTIFS NON COURANTS	207.363.989	152.469.574	54.894.414	211.128.149
Goodwill	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	106.878	106.878	0	107.170
Immeubles de placement	206.253.000	152.125.000	54.128.000	210.789.000
Projets de développement	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	237.172	237.172	0	226.251
Actifs financiers non courants	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0
Participations mises en équivalence	0	0	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	766.939	524	766.414	5.728
Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
ACTIFS COURANTS	8.900.245	69.150.329	5.520.979	13.152.968
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
Actifs financiers courants	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0
Créances commerciales	3.111.708	1.491.495	1.620.213	5.523.864
Créances fiscales et autres actifs courants	1.135.752	62.103.449	724.646	1.085.721
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.077.316	942.573	3.134.743	5.125.577
Comptes de régularisation	575.468	4.612.812	41.376	1.417.806
TOTAL DE L'ACTIF	216.264.234	221.619.904	60.415.393	224.281.118
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	84.469.349	93.704.569	-9.235.220	102.644.298
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	84.380.953	93.704.569	-9.323.617	102.549.020
Capital	68.964.362	68.964.362	0	84.352.467
Primes d'émission	0	0	0	0
Actifs propres rachetées	0	0	0	0
Réserves	33.100.339	30.391.339	2.709.000	33.532.769
Résultat	-10.540.749	-1.217.132	-9.323.617	-7.756.216
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.143.000	-4.434.000	-2.709.000	-7.580.000
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0
Ecart de conversion	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	88.397	0	88.397	95.278
PASSIF	131.794.884	127.915.334	69.650.613	121.636.820
Passifs non courants	126.795.927	125.424.354	1.371.573	54.593.292
Provisions	0	0	0	0
Dettes financières non courantes	118.412.629	117.394.723	1.017.906	47.733.219
Autres passifs financiers non courants	8.029.631	8.029.631	0	5.940.192
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	342.685
Autres passifs non courants	353.667	0	353.667	353.667
Passifs d'impôts différés	0	0	0	223.530
Passifs courants	4.998.957	2.490.981	68.279.040	67.043.528
Provisions	0	0	0	0
Dettes financières courantes	581.241	383.871	197.370	55.729.711
Autres passifs financiers courants	0	0	0	148
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.485.996	1.272.481	1.213.515	7.920.055
Autres passifs courants	198.265	23.538	65.945.790	106.053
Comptes de régularisation	1.733.456	811.090	922.366	3.287.561
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	216.264.234	221.619.904	60.415.393	224.281.118


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



ANNEXE 4 – COMPTES DE RÉSULTATS SEGMENTÉS

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	31/12/2009 12 mois	31/12/2009 12 mois (BE)	31/12/2009 12 mois (FR)	31/12/2008 12 mois
Revenus Locatifs	16.334.393	11.825.688	4.508.705	14.024.173
Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0
Charges relatives à la location	0	0	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	16.334.393	11.825.688	4.508.705	14.024.173
Récupération de charges immobilières	0	0	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.456.370	1.554.906	901.464	2.002.745
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.829.112	-1.727.289	-1.101.823	-2.199.241
Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	15.961.650	11.653.304	4.308.345	13.827.677
Frais techniques	-198.870	-198.870	0	-329.610
Frais commerciaux	-76.271	-76.271	0	-75.565
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0	-2.412
Frais de gestion immobilière	-410.548	-376.180	-34.368	-226.019
Autres charges immobilières	-116.200	-78.235	-37.966	-78.685
CHARGES IMMOBILIERES	-801.890	-729.556	-72.334	-712.291
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.159.760	10.923.748	4.236.012	13.115.386
Frais généraux de la société	-2.051.815	-1.809.871	-241.943	-1.977.388
Autres revenus et charges d'exploitation	317.314	362.218	-44.904	344.547
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.425.259	9.476.095	3.949.164	11.482.545
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	635.549
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16.033.498	-7.777.872	-8.255.625	-10.046.313
RESULTAT DE L'EXPLOITATION	-2.608.239	1.698.222	-4.306.461	2.071.782
RESULTAT FINANCIER	-8.063.939	-5.599.203	-2.464.737	-9.800.218
RESULTAT AVANT IMPOT	-10.672.178	-3.900.980	-6.771.198	-7.728.435
IMPOT	-9.378	-9.378	0	-27.781
RESULTAT NET	-10.681.556	-3.910.358	-6.771.198	-7.756.216
RESULTAT NET COURANT	7.441.381	5.956.953	1.484.428	8.446.167
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (*)	3.585.354	3.585.354	0	3.585.354
RESULTAT NET PAR ACTION	-2,98	-1,09	0,00	-2,16
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	2,08	1,66	0,00	2,36

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



ANNEXE 5 – PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2009

RAPPORT DE L'EXPERT INDÉPENDANT

Détermination de la valeur	<p>La détermination de la valeur des différents objets d'investissement du portefeuille a été basée sur les méthodes suivantes: la méthode de capitalisation de la valeur locative et l'approche par les revenus selon un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec un examen des prix unitaires obtenus.</p>
Évolution de la valeur	<p>La Fair Value (juste valeur) conformément à la norme IAS40 est passée de EUR 210.789.000 à EUR 206.253.000 au 31/12/2009. Ce dernier montant correspond à EUR 196.695.479 frais à charge de l'acheteur et à EUR 213.393.000 acte en mains.</p> <p>La rentabilité initiale (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur acte en mains) du portefeuille complet s'élève à 7,48 %.</p>
Patrimoine	<p>Le patrimoine compte à ce jour +/- 333.015 m² d'entrepôts et +/- 47.663 m² de surfaces de bureaux ou une surface totale de 380.678 m². Il est implanté sur 33 sites, dont 11 en France. Un seul immeuble (Grimbergen) est en concession. Malgré les 2 investissements de 2009, l'évolution de la valeur de marché est essentiellement attribuable à l'évolution négative de la valeur de marché des bâtiments existants en Belgique et en France</p> <p>Outre les onze sites en France, les autres propriétés sont principalement situées dans le triangle du « Vlaamse Ruit ». Deux bâtiments (Laeken et Forest) sont situés dans la Région de Bruxelles-Capitale et un bâtiment (Milmort) se trouve en Wallonie. Des dix immeubles en France, sept sont situés en région parisienne (Savigny-le-Temple et Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) et les trois autres en province (Lyon/Décines-Charpieu, Cambrai et Feuquières).</p>
Revenu locatif	<p>Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à charge du propriétaire et, dans quelques rares cas, comme un revenu locatif moyen jusqu'au premier jour suivant la date d'échéance s'il y a eu des diminutions de loyer ou si la location ne se déroule pas contractuellement de manière constante.</p> <p>Ce revenu locatif se chiffrait à EUR 16.043.480 par an au 31/12/2009. Les baux locatifs en cours excèdent de 4,1% la valeur du marché correspondante estimée, qui s'élève à EUR 15.410.272 par an.</p> <p>Les montants locatifs mentionnés sont des revenus locatifs nets hors paiement de charges communes et d'éventuelles primes d'assurance.</p> <p>Le taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille, calculé sur la base des surfaces, est de +/- 93 %.</p>


COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



ÉTAT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 31/12/2009

	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Vacance (% du m ² total)
Belgique					
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	610.181	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	949.072	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.495	5.371	235.611	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	254.312	0,00%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	213.969	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	401.764	8,04%
BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7	40	4.385	4.425	146.000	0,00%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	968.569	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	228.756	0,00%
MOORSEL A, WEVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	133.481	20,62%
MOORSEL BCDFGHJK, WEVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	205.895	8,88%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	259.837	26,55%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	217.609	0,00%
MEER EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	344.518	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
SCHOTEN, BRECHTSE BAAN	735	735	1.470	91.523	0,00%
SCHOTEN JAGERSDREEF 1	1.920	1.685	3.605	212.317	9,82%
GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360	7.140	8.500	349.613	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970	12.620	14.590	697.534	0,00%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345	12.350	13.695	694.534	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	707.465	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.301	12.744	17.045	758.210	32,48%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	645.859	17,88%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site LIPTON	778	4.605	5.383	316.963	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site CM		7.150	7.150	328.435	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	211.905	0,00%
VORST, HUMANITEITSIn 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	8.606	10.144	512.117	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	1.016.008	0,00%
Total Belgique	36.634	260.467	297.101	11.712.057	5,02%
France					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	277.058	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.190	8.953	330.921	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.248	10.930	514.123	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	0	100,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	213.513	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.694	3.821	338.046	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	687.806	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	462	1.585	2.047	244.421	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.356	6.321	637.381	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	435.944	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	12.120	13.026	652.211	0,00%
Total France	11.029	72.548	83.577	4.331.424	14,35%
Total	47.663	333.015	380.678	16.043.481	7,07%

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 25/02/2010 – 08:00 AM



ANNEXE 6 – RAPPORT DU COMMISSAIRE-REVISOR PER 31/12/2009

CONFIRMATION DE L'INFORMATION REPRISE DANS LE COMMUNIQUE

Le Commissaire, Klynveld Peat Marwick Goerdeler Réviseurs d'Entreprises, représentée par Monsieur L. Van Couter, confirme que ses contrôles, effectués de façon approfondie, n'ont mis en lumière aucune correction significative qui aurait dû être apportée dans les informations comptables reprises dans le communiqué.

Gand, le 25 février 2010

Klynveld Peat Marwick Goerdeler Réviseurs d'Entreprises, commissaire représentée par

L. Van Couter