

EMBARGO JUSQU'AU 20/12/2012 – 17H45

## **Montea finalise une augmentation de capital réussie de EUR 21.103.699 par émission de 814.148 actions nouvelles**

**Montea porte le taux d'occupation à 96%  
grâce à une location à TNT Innight à Malines**

**Montea optimise son portefeuille immobilier  
en vendant 3 sites non stratégiques**

### ➤ **Montea finalise une augmentation de capital réussie d'EUR 21.103.699 par émission de 814.148 actions nouvelles contre un apport en nature**

Dans son communiqué de presse du 11 décembre 2012, Montea annonçait une augmentation de capital en vue de l'acquisition de la société Warehouse 9, propriétaire du projet sur mesure décrit ci-dessous en faveur de DHL Global Forwarding à Brussels Airport<sup>1</sup>.

Cette augmentation de capital a été finalisée aujourd'hui avec succès pour un montant d' EUR 21.103.699 par émission de 814.148 actions nouvelles au prix d'émission de EUR 25,9212 par action, ce qui correspond au cours moyen des 30 jours précédant la date de la convention d'apport, ajusté en fonction du dividende brut anticipé d'EUR 1,932 par action pour l'exercice clos au 31 décembre 2012. Cette augmentation de capital s'est réalisée dans le cadre du capital autorisé.

En conséquence, le capital social de Montea a été augmenté d'EUR 21.103.699 (y-inclus l'incorporation de la prime d'émission) et s'élève dorénavant à EUR 129.486.434,61, représenté par 6.448.274 actions.

Les nouvelles actions sont de la même catégorie que les actions existantes, mais n'ont pas droit aux dividendes relatifs à l'exercice social 2012 qui sera clôturé le 31 décembre. Les nouvelles actions sont émises *ex coupon* n° 10.

Elles participeront aux bénéfices de l'exercice social commençant le 1<sup>ier</sup> janvier 2013. Montea demandera l'admission à la cote des nouvelles actions dans les meilleurs délais après le détachement du coupon n° 10. La société fera de son mieux pour que les actions soient cotées avant la fin de mai 2013, pourvu que la FSMA ait approuvé le prospectus de cotation.

Pour ce projet, Warehouse Nine (W9) a acquis un droit de superficie auprès de The Brussels Airport Company, pour une durée de 50 ans, renouvelable pour une durée de 50 ans, aux conditions conformes au marché.



DHL Global Forwarding louera le bâtiment concerné (23.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 5.300 m<sup>2</sup> de bureaux et d'espaces sociaux) pour une durée de 15 ans, avec possibilité de résiliation après 10 ans.

Montea a acquis le projet sur la base d'un rendement initial de 7,50%, soit une valeur d'investissement de EUR 26,2 millions.

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

<sup>1</sup> Pour tout complément d'information, voir les communiqués du 20/06/2012 et du 11/12/2012 ou sur [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **Signature d'une convention de superficie pour 50 ans pour la parcelle voisine d'environ 31.000 m<sup>2</sup>**

Parallèlement au développement du centre de distribution de DHL Global Forwarding, The Brussels Airport Company et Montea ont signé un accord de coopération pour le développement des activités logistiques de fret aérien sur la parcelle voisine d'environ 31.000 m<sup>2</sup> à Brucargo Ouest. A cet effet, Montea a acquis un droit de surface pour une période de 50 ans, aux conditions conformes au marché, renouvelable pour une nouvelle période de 50 ans.

Par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield, Montea a conclu entretemps un premier contrat de location à long terme pour une partie de ce terrain avec St Jude Medical, une société active dans le secteur médical. Le bâtiment aura une superficie d'entreposage de 6.000 m<sup>2</sup>, complétée de 1.700 m<sup>2</sup> de mezzanine et de 1.900 m<sup>2</sup> d'espace de bureau, constituant le centre de distribution européen de St Jude Medical. Des négociations sont en cours avec des candidats locataires pour les 10.000 m<sup>2</sup> restants, qui peuvent être aménagés sur mesure.



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

Le projet concernant ce troisième lot marquera l'achèvement du développement de Brucargo Ouest, qui, au total, offrira quelque 70.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage de haute qualité et 12.000 m<sup>2</sup> d'espace de bureau.

➤ **Signature d'un nouveau contrat de location avec TNT Innight pour une durée fixe de six ans**

TNT Innight, acteur de référence dans le domaine de la distribution de nuit, a signé avec Montea un contrat de location pour une durée fixe de six ans concernant un entrepôt de transbordement à Mechelen Noord, Zandvoortstraat 16. Cela concerne +/- 986 m<sup>2</sup> d'espace de bureau et +/- 4.600 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et d'archivage, avec un terrain attenant équipé de plusieurs quais de chargement. Cette opération a été réalisée par l'intermédiaire de Jones Lang Lasalle et de DTZ.

Cette nouvelle location porte à 96% le taux d'occupation du portefeuille de Montea.

➤ **Vente de 3 sites à Berchem, Laeken et Vilvoorde**

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



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

Laeken: le site compte 340 m<sup>2</sup> d'espace de bureau et 5.085 m<sup>2</sup> 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.



Vilvoorde: il s'agit d'un site mixte composé de 3.000 m<sup>2</sup> d'espace de bureau et de 1.000 m<sup>2</sup> d'espace d'entreposage. L'opération a été réalisée par l'intermédiaire de Verac pour un montant de EUR 2,45 millions.

Les opérations précitées ont été exécutées à concurrence de montants équivalents ou supérieurs à la valeur réelle au 30 septembre 2012.

Ces désinvestissements s'inscrivent dans la stratégie de Montea, qui entend se défaire de complexes semi-industriels pour se concentrer davantage sur l'achat de plateformes logistiques de plus grande taille. A la suite des opérations précitées, la part des complexes semi-industriels dans le portefeuille de Montea est tombée à 12%.

➤ **Amélioration des principaux ratios de performance du portefeuille**

Les transactions évoquées ci-dessus signifient une croissance d'environ 10% du portefeuille de Montea, qui dépasse désormais les EUR 300 millions.

Les nouveaux investissements et les désinvestissements réalisés amélioreront de façon durable les principaux ratios de performance de Montea :

	30/09/2012	Impact net des opérations précitées	Situation après les opérations précitées
Portefeuille ('000) (2)	€ 279.183	€ 26.797	€ 305.980
Taux d'occupation (%) (3)	95,72%	100,00%	95,95%
Durée des contrats (a) (4)	5,3 ans	10,5 ans	5,9 ans
Marge d'exploitation (%) (5)	84,25%	100,00%	85,20%
Niveau d'endettement (%)	55,28%	32,00%	52,80%

Pour l'"impact" relatif au taux d'occupation et à la durée des contrats, seuls les investissements (et pas les désinvestissements) ont été pris en compte.

1) Y compris les 3 désinvestissements (Laeken, Berchem & Vilvoorde), DHL Brucargo et St-Jude Medical

2) Valeur d'investissement

3) Taux d'occupation, calculé sur base du m<sup>2</sup>

4) Jusqu'à la première résiliation

5) Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier/résultat net des locations

En diminuant son taux d'endettement, Montea peut envisager de refaire appel au crédit bancaire à concurrence de EUR 20-25 millions pour des investissements supplémentaires avant que son taux d'endettement n'atteigne à nouveau 55%.

Montea propose des solutions immobilières flexibles et innovantes qui permettent à ses clients de disposer de l'espace – au sens propre - nécessaire à leur croissance. L'étroite collaboration qu'entretient Montea avec ses clients et ses partenaires professionnels (courtiers, propriétaires immobiliers, promoteurs et entrepreneurs) ainsi que sa connaissance approfondie du marché de l'immobilier logistique en Belgique et en France constituent des facteurs indispensables à la poursuite de sa croissance.

**MONTEA 'SPACE FOR GROWTH'**

Montea SCA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/09/2012, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 488.803 m<sup>2</sup>, répartie sur 31 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).

**CONTACT PRESSE**

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

**POUR PLUS DE DÉTAILS**

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