

Embargo jusqu'au 16/05/2012 – 08:00 AM

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2012 AU 31/03/2012

**Résultat net courant¹ de EUR 2,64 millions (EUR 0,47 par action),
contre EUR 2,40 millions pour la même période de l'année dernière – une hausse de
presque 10%**

**Juste valeur du portefeuille immobilier EUR 243,47 millions
(contre EUR 246,99 millions au 31/12/2011 en grande partie suite
à la vente du site à Aartselaar)**

**Endettement² de 50,1% au 31/03/2012
(Capacité d'investissement de EUR 30 millions jusqu'à 55%)**

Taux d'occupation³ de 94,1% au 31/03/2012

**Nomination de 2 nouveaux administrateurs et renouvellement du mandat de
4 administrateurs en tant que représentants des actionnaires
les plus importants**

Alost, le 16 mai 2012 – MONTEA (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1er janvier 2012 au 31 mars 2012.

1 ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS SURVENUS AU PREMIER TRIMESTRE 2012

1.1 Résultat net courant positif (EUR 2,64 millions), en hausse de 9,9% par rapport à la même période de l'année dernière

Ce premier trimestre 2012, Montea enregistre un résultat net courant de EUR 2,64 millions, une hausse de 9,9% par rapport à la même période de l'année dernière, qui s'explique principalement par les facteurs suivants :

- les revenus additionnels du site à Heppignies (Coca-cola) et les adaptations d'indice en Belgique et en France qui compensent la baisse des revenus du site vendu (Aartselaar) et la vacance du site de Nivelles ;
- la hausse faible du résultat net financier négative à EUR 0,17 million suite à un plus grand endettement ;
- une recette unique de EUR 0,2 million en ce qui concerne une affaire d'assurance.

¹ Résultat net courant ou résultat opérationnel : résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XVI, XVII, XVIII, XIX et XXIII du compte de résultats).

² Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

³ Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille est calculé à partir des superficies en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² destinés au redéveloppement. Au 31/03/2012, ces surfaces représentent 21.607 m². Il n'est pas davantage tenu compte du potentiel de développement en portefeuille (90.500 m²). En d'autres termes, le calcul du taux d'occupation repose sur une surface totale louable de 432.261 m².

1.2 Locations

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

Montea et Galler Chocolatiers SA ont signé un nouveau contrat de location pour un terme fixe de 9 ans. Le contrat porte sur la location de 5.219 m² d'espace de stockage et de 959 m² de bureaux. Suite à cette transaction, le site est entièrement loué.


Le bâtiment de Herstal-Milmort, avec sa superficie totale de 28.340 m², représente 10% du portefeuille total de Montea en Belgique.

1.3 Désinvestissements

➤ 06 février 2012 – Désinvestissement du bâtiment semi-industriel d'Aartselaar

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment semi-industriel de 7.015 m² à Aartselaar. La transaction représente une somme de EUR 2,67 millions.

2. VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2012

	Total 31/03/2012	Belgique	France	Total 31/12/2011
Immeubles de placement - Immeubles				
Nombre de sites (unités)	30	17	13	31
Surface entrepôts (m ²)	410.477 m ²	240.552 m ²	169.925 m ²	416.283 m ²
Surface bureaux (m ²)	43.391 m ²	30.282 m ²	13.109 m ²	44.630 m ²
Surface totale (m ²)	453.868 m ²	270.834 m ²	183.034 m ²	460.913 m ²
Potentiel de développement (m ²)	90.500 m ²	54.500 m ²	36.000 m ²	90.500 m ²
Juste valeur (EUR)	€ 243.467.000	€ 141.432.000	€ 102.035.000	€ 246.987.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 253.440.277	€ 145.719.386	€ 107.720.891	€ 256.623.000
Loyers contractuels annuels (EUR)	€ 18.804.337	€ 10.046.455	€ 8.757.882	€ 20.167.157
Rendement brut (%)	7,72%	7,10%	8,58%	8,17%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,22%	7,73%	8,89%	8,50%
Surfaces non louées (m ²)	25.687 m ²	17.717 m ²	7.970 m ²	15.985 m ²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 1.200.828	€ 889.998	€ 310.830	€ 830.075
Taux d'occupation (% des m ²)	94,1%	92,89%	95,65%	96,5%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	94,0%	91,86%	96,57%	96,0%
Immeubles de placement - Panneaux photovoltaïques				
Juste valeur (EUR)	€ 7.901.946	€ 7.901.946		€ 7.902.183

➤ **Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR 3,52 millions, -1,4%), principalement due à la vente du site d'Aartselaar (EUR 2,54 millions)**

La **superficie totale du portefeuille immobilier** est de 453.868 m², répartie sur 17 sites en Belgique et 13 sites en France.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** a baissé de 1,4% (EUR 3,52 millions) pour les raisons suivantes :

- la vente du site d'Aartselaar (EUR 2,54 millions), opération générant une plus-value de EUR 0,08 million ;
- la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 0,98 million. Cette variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier s'explique principalement par les corrections pour inoccupations sur 2 sites belges.

➤ **Baisse du taux d'occupation à 94,1%, notamment en raison de la vacance du site de Nivelles**

Le **rendement brut** sur la juste valeur totale du portefeuille s'élève à 8,22% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,50% au 31/12/2011.

Les **revenus locatifs annuels contractuels** (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 18,80 millions, en baisse de 6,8% par rapport au 31/12/2011. Cette évolution s'explique dans une large mesure par :

- la vente du site d'Aartselaar ;
- l'inoccupation sur le site de Nivelles (14.034 m²) ;
- le potentiel de développement dégagé sur le site de Forest (11.512 m²).


Le **taux d'occupation** atteint 94,1%⁴. Le recul par rapport au 31/12/2011 est principalement dû à l'inoccupation du site de Nivelles, en partie compensée par la location des m² restants sur le site de Milmort au client actuel (voir 1.2 Locations).

Tous les inoccupations prévisibles se manifestent d'abord dans le premier trimestre de 2012. Le taux d'occupation a atteint ainsi son point le plus bas de 94,1% au 31/03/2012. Montea met tout en œuvre pour obtenir un tous d'occupation au-dessus de 95%.

⁴ Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille est calculé à partir des superficies en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² destinés au redéveloppement. Au 31/03/2012, ces surfaces représentent 21.607 m². Il n'est pas davantage tenu compte du potentiel de développement en portefeuille (90.500 m²). En d'autres termes, le calcul du taux d'occupation repose sur une surface totale louable de 432.261 m².

3. RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR LE PREMIER TRIMESTRE CLÔTURÉ LE 31/03/2012 (non audité)

3.1. Compte de résultats consolidé au 31/03/2012 (non audité)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)	31/03/2012 3 mois	31/03/2011 3 mois
RESULTAT LOCATIF NET	4.772.511	4.603.446
RESULTAT IMMOBILIER	4.950.219	4.433.368
CHARGES IMMOBILIERES	-224.775	-221.392
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.725.443	4.211.976
Frais généraux de la société	-670.335	-686.654
Autres revenus et charges d'exploitation	27.487	143.370
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.082.595	3.668.692
Résultat sur vente d'immeubles de placement	79.270	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.346.130	-1.399.533
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.815.736	2.269.159
RESULTAT FINANCIER	-2.473.203	1.878.833
RESULTAT AVANT IMPOT	-657.467	4.147.991
IMPOT	-19.197	-16.433
RESULTAT NET	-676.665	4.131.559
RESULTAT NET COURANT	2.641.074	2.402.325
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	5.634.126
RESULTAT NET PAR ACTION	-0,12	0,73
RESULTAT COURANT NET PAR ACTION	0,47	0,43

3.2. Compte de résultats consolidé au 31/03/2012 (non audité) : explications

- **Résultat locatif net de EUR 4,77 millions (augmentation de 3,7% ou EUR 0,17 million) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille s'élève à EUR 4,08 millions (hausse de 11,3%)**

Le résultat locatif net a progressé de 3,7% (EUR 0,17 million) par rapport à la même période de l'année dernière. En voici les raisons principales :

- les indexations en Belgique et en France ;
- les revenus supplémentaires dus à la réception du site 'built-to-suit' de Heppignies destiné à Coca-Cola au quatrième trimestre 2011 (EUR 0,2 million) ;
- la réduction des revenus suite à la vente du site d'Aartselaar ;
- la réduction des revenus suite à l'inoccupation sur le site de Nivelles (EUR 0,17 million).

Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à EUR 4,08 million, (85,54%) à la fin du premier trimestre 2012. Une hausse de 11,3% par rapport au même période de l'année dernière

Au premier trimestre 2012, un produit exceptionnel est comptabilisé à hauteur de EUR 0,2 million pour une affaire d'assurance. Compte non tenu de ce produit non récurrent, la marge d'exploitation se monte à 81,44%, contre 79,69% pour la même période de l'année dernière (compte non tenu du produit non récurrent du premier trimestre 2011, à hauteur de EUR 0,13 million, suite à une révision de déductibilité de la TVA).

Montea s'efforce de faire progresser sa marge d'exploitation jusqu'à 85%. Cela devrait être possible grâce à la croissance que Montea prévoit de réaliser en 2012 sans augmenter sensiblement les coûts.

➤ **Variation négative de EUR 2,35 million dans la juste valeur du portefeuille immobilier (à composition constante)**

Au premier trimestre de 2012, la juste valeur du portefeuille immobilier a connu une variation de valeur négative de EUR 2,35 million, due dans une large mesure à la correction pour inoccupation sur 2 sites belges.

➤ **Le résultat financier net (EUR -2,47 millions) est fortement influencé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture financière (IAS 39)**

Le résultat financier (EUR -2,47 millions) est fortement influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 1,05 million) sous l'effet de la baisse persistante des taux d'intérêt.

Sans tenir compte de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, le résultat financier net, négatif, (EUR 1,42 million) augmente de EUR 0,17 million (+13,4%). Cette évolution négative s'explique surtout par un endettement plus important qu'à la même période de l'année dernière (EUR 130,81 millions au 31/03/2012 contre EUR 117,80 millions au 31/03/2011).

Le coût financier moyen s'élève à 4,34%⁵ au lieu de 4,24% au 31/03/2011).

Montea applique une politique de bon père de famille. Au 31 mars 2012, la dette était couverte à 86,3% par des instruments de couverture à taux fixe du type IRS.


➤ **Augmentation du résultat net courant par action (EUR 0,47/action contre EUR 0,43/action pour la même période de l'année dernière)**

L'évolution positive (EUR 0,63 million) du résultat net courant s'explique principalement par :

- l'augmentation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 0,41 million, principalement due à des produits exceptionnels et aux revenus supplémentaires du site de Heppignies (Coca-Cola) qui compensent la baisse des revenus du site vendu et l'inoccupation de Nivelles ;
- la hausse du résultat financier net négatif de EUR 0,17 million en raison d'un endettement plus lourd.

⁵ Ce coût financier est la moyenne du premier trimestre, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette pour le premier trimestre 2012.

3.3. Bilan consolidé au 31/03/2012 (non audité)

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/03/2012 Conso	31/12/2011 Conso
ACTIFS NON COURANTS	252.549.214	253.630.935
ACTIFS COURANTS	15.829.214	15.850.598
TOTAL DE L'ACTIF	268.378.428	269.481.533
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	116.298.677	117.000.632
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	116.194.377	116.896.333
Intérêts minoritaires	104.300	104.299
PASSIF	152.079.751	152.480.901
Passifs non courants	116.693.724	116.055.455
Passifs courants	35.386.027	36.425.446
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	268.378.428	269.481.533

3.4. Bilan consolidé au 31/03/2012 (non audité) : explications

- Au 31 mars 2012, le **total de l'actif** (EUR 268,38 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (EUR 244,14 millions⁶ du total), d'autres immobilisations matérielles (EUR 8,06 millions, principalement la juste valeur des panneaux solaires) et d'actifs circulants (EUR 15,83 millions), comprenant les placements de trésorerie ainsi que les créances commerciales, fiscales et autres.
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 116,30 millions) et une dette totale de EUR 152,08 millions.

La dette financière se décompose ainsi :

- EUR 8,03 millions de dettes de leasing pour trois sites ;
- une dette bancaire totale de EUR 122,50 millions ;
- la variation négative de la valorisation des instruments de couverture, à hauteur de EUR 12,35 ;
- EUR 9,20 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.

Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de quatre organismes financiers belges, pour un total de EUR 125 millions, dont EUR 122,50 millions (98,0%) utilisés. En 2012, les lignes de crédit arrivent à échéance pour un total de EUR 25 millions.

Montea se penche actuellement sur le refinancement des lignes de crédit qui échoient en 2012 et sur le financement de la poursuite de sa croissance. Actuellement, le coût du financement actuel des lignes de crédit s'élève à 4,24% (marge des banques comprise). Compte tenu de l'état du marché, de la diversification des institutions financières et des durées, Montea va tout mettre en œuvre pour maintenir le coût du financement en-dessous de 4,5%.

⁶ La différence avec la valeur réelle de EUR 243,67 million (voir le point 2.) est la valeur des bureaux occupés par Montea et qui est mentionné sous la rubrique « placements d'immobilier » selon le nouveau AR Sicaif dans le bilan.

- Le **taux d'endettement**⁷ de Montea s'élève à 50,13%, restant ainsi largement en dessous du plafond légal de 65%. 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%. Compte tenu de cet endettement et de la composition constante de tous les autres paramètres, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement voisine de EUR 30 millions avant d'arriver à un taux d'endettement de 55%.
- La valeur de l'**actif net** au 31/03/2012 s'élève à EUR 20,62 par action. Si l'on ne tient pas compte du solde de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente EUR 22,82. L'action Montea est cotée avec une prime de 10,6% (sans tenir compte de la juste valeur des instruments de couverture) par rapport au cours boursier du 31/03/2012 (EUR 25,24).

3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LE 30/03/2012

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

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

- **15 mai 2012 – Nomination de 2 nouveaux administrateurs et renouvellement du mandat de 4 administrateurs en tant que représentants des actionnaires les plus importants**

À l'assemblée générale du 15 mai 2012, 2 nouveaux administrateurs ont été nommés pour une durée de 3 ans et les mandats de 4 administrateurs ont été renouvelés (jusqu'à l'assemblée générale de 2015)⁸.

- Monsieur Jean-Marc Mayeur, Chief Investment Officer, représente l'actionnaire Fédérale Assurance (10,30%) ;
- Monsieur Dirk Vanderschrick, Head of Treasury & Financial Markets, représente l'actionnaire Belfius Insurance Belgium SA (10,01%) ;
- SPRL DDP Management avec son représentant permanent Mr. Dirk De Pauw et SPRL PSN Management avec son représentant permanent Mr. Peter Snoeck, représentent l'actionnaire Famille De Pauw (25,32%);
- SPRL André Bosmans Management avec son représentant permanent Mr. André Bosmans et SPRL Stratefin Management avec son représentant permanent Mr. Christian Terlinden, représentent l'actionnaire Banimmo (14,80%).

⁷ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

⁸ A la condition suspensive d'obtenir l'accord de la FSMA.

4. PERSPECTIVES

Montea va poursuivre sa stratégie de 'pure player' sur le marché logistique et semi-industriel, en Belgique et en France.

Priorités de Montea :

- la location des surfaces inoccupées sur le site de Nivelles est la priorité absolue. Montea ambitionne de maintenir un taux d'occupation supérieur à 95,0% ;
- désinvestissement des sites non stratégiques : afin de dégager des moyens pour les investissements dans les sites semi-industriels et logistiques de dernière génération ;
- croissance du résultat opérationnel via les nouveaux projets : dans le contexte de la dernière augmentation de capital et par la suite son faible endettement, Montea étudie actuellement différents dossiers ;
- croissance du résultat d'exploitation par le lancement de projets sur les terrains encore à développer (Forest, Puurs, etc.).

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 réels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs évoqués 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.

MONTEA 'MORE THAN WAREHOUSES'

Montea SCA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels en Belgique et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre plus que de simples entrepôts. Montea propose des solutions souples et innovantes à ses locataires. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/03/2012, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 453.868 m², répartie sur 30 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