

EMBARGO JUSQU'AU 08/11/2012 – 8H45

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2012 AU 30/09/2012

**Résultat net courant¹ de EUR 2,89 millions (EUR 0,51 par action),
en hausse de 7,9% sur les EUR 2,68 millions de la même période de l'année dernière**

**Augmentation de 5,5% de la juste valeur du portefeuille immobilier,
qui passe à EUR 260,67 millions
(par rapport à EUR 246,99 millions au 31/12/2011)**

Endettement² de 55,29% au 30/09/2012

Taux d'occupation³ de 95,72% au 30/09/2012

**Sur la bonne voie pour atteindre un résultat net courant par action
de EUR 2,00 pour 2012**

Alost, le 8 novembre 2012. MONTEA (NYSE Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1er juillet 2012 au 30 septembre 2012.

1 ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS SURVENUS AU TROISIÈME TRIMESTRE 2012

1.1 Résultat net courant positif (EUR 2,89 millions), en hausse de 7,9% sur la même période de l'année dernière

Au troisième trimestre 2012, Montea a réalisé un résultat net courant de EUR 2,89 millions, en hausse de 7,9% (EUR 0,21 million) sur la même période de l'exercice précédent. Cette hausse s'explique surtout par :

- l'augmentation de la marge d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille immobilier) de EUR 0,33 million. Cette évolution est due dans une large mesure au résultat supplémentaire des investissements consentis en France, qui compensent la perte de revenus des sites de Forest et de Nivelles ;
- la faible augmentation du résultat financier net (EUR 0,11 K) malgré la progression de l'endettement moyen.

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 ni de l'inoccupation sur le site de Vilvorde, qui, en vertu du contrat, sera vendu au plus tard en janvier 2013. Au 30/09/2012, ces surfaces représentaient 25.637 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 463.166 m².

1.2 Investissements

➤ 13 septembre 2012 – Accord de collaboration avec The Brussels Airport Company pour le développement de la phase 3 à Brucargo West⁴

The Brussels Airport Company et Montea ont conclu un accord de collaboration portant sur le développement de bâtiments logistiques pour le fret aérien sur la parcelle voisine. Le site de 31.000 m² se trouve à Brucargo Ouest. Dans cette perspective, Montea a signé avec l'aéroport une convention de droit de superficie (renouvelable) de 50 ans. Comme pour le projet DHL, Montea travaillera avec le Groep Depaepe, spécialiste du développement des complexes logistiques.

Ce troisième développement marque aussi l'achèvement de Brucargo Ouest, qui réunira un total d'environ 70.000 m² de magasins de qualité et 12.000 m² de bureaux.

Entre-temps, Montea a déjà conclu pour une partie du terrain un contrat de location de longue durée avec une entreprise du secteur médical, qui occupera 6.000 m² de magasins, 1.700 m² de mezzanine et 1.900 m² de bureaux. Le site sera le centre de distribution européen du groupe, qui fait presque exclusivement appel au fret aérien.

➤ Signature de la convention d'achat finale avec Office Depot pour le site de Marseille (France)

En septembre, Montea a signé la convention d'achat définitive avec Office Depot concernant le site à Saint-Martin-de-Crau. Le site possède une superficie totale de 19.370 m². Montea a investi dans ce bien la somme de EUR 9,9 millions, sur la base d'un rendement initial de 8,0%. Le complexe est entièrement loué à Office Depot, fournisseur d'articles de bureau et de solutions bureautiques. Le bail, d'une durée de 9 ans, générera un revenu locatif annuel de EUR 0,8 million.



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


1.3 Autres événements survenus au troisième trimestre 2012

➤ 13 septembre 2012 – Griet Cappelle entre dans l'équipe de management au poste de Chief Development Officer

Montea a décidé de recruter un Chief Development Officer. Ingénieur civil architecte, Griet Cappelle (34 ans) a acquis 10 ans d'expérience dans le développement de projets logistiques chez ULogis et IIG.

⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13 septembre 2012 ou www.montea.com.

2. VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2012

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 30/09/2012	Belgique	France	Total 31/12/2011	Total 30/09/2011
Portefeuille immobilier - Immeubles					
Nombre de sites	32	17	15	31	33
Surface entrepôts (m ²)	443.356	240.145	203.211	416.283	435.998
Surface bureaux (m ²)	45.447	30.255	15.192	44.630	45.268
Surface totale (m ²)	488.803	270.400	218.403	460.913	481.266
Potentiel de développement (m ²)	90.500	54.500	36.000	90.500	90.500
Juste valeur (EUR)	260.670.000	141.105.000	119.565.000	246.987.000	249.512.000
Valeur d'investissement (EUR)	271.361.000	145.356.000	126.005.000	256.623.000	258.896.000
Loyers contractuels annuels (EUR)	20.808.755	10.167.391	10.641.364	20.167.157	20.373.967
Rendement brut (%)	7,98%	7,21%	8,90%	8,17%	8,17%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,30%	7,78%	8,90%	8,50%	8,51%
Surfaces non louées (m ²)	19.817	19.817	0	15.985	17.486
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	817.238	817.238	0	830.075	869.848
Taux d'occupation (% des m ²)	95,72%	91,90%	100,00%	96,45%	96,37%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	96,22%	92,56%	100,00%	96,05%	95,91%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (EUR)	7.822.304	7.822.304	0	7.902.183	7.790.947

➤ **Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR 13,68 millions, +5,5%), surtout due à l'acquisition de 2 sites français (EUR 17,32 millions)**

La **superficie totale du portefeuille immobilier** est de 488.803 m², répartie sur 17 sites en Belgique et 15 sites en France.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** a augmenté de 5,5% (EUR 17,32 millions) en raison de :

- l'acquisition de 2 sites français (Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau) pour une valeur de EUR 17,32 millions ;
- 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 1,10 million.

➤ **Le taux d'occupation augmente à 95,72% grâce à l'acquisition de 2 sites français loués**

Le **rendement brut** sur la juste valeur totale du portefeuille immobilier s'élève à 8,30% 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 20,81 millions, en hausse de 3,2% (EUR 0,64 million) par rapport au 31/12/2011. Cette évolution s'explique par :


- une baisse des revenus locatifs annuels contractuels belges de EUR 1,23 million, sous l'effet de :
 - 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).

- une hausse des revenus locatifs annuels contractuels français de EUR 1,87 million, sous l'effet de:
 - l'acquisition de 2 sites à Saint-Laurent-Blangy et Saint-Martin-de-Crau;
 - la poursuite de la location du site de Savigny-Le-Temple jusqu'au 31/12/2012.

Le **taux d'occupation** atteint 95,72%⁵. Cette progression par rapport au 31/12/2011 s'explique principalement par la location des m² restants sur le site belge de Milmort, la poursuite de la location du site de Savigny-le-Temple et l'acquisition de 2 sites français loués, compensant l'inoccupation du site de Nivelles.

3. RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE CLÔTURÉ LE 30/09/2012 (non audité)

3.1. Compte de résultats consolidé au 30/09/2012 (non audité)

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR) Analytique	30/09/2012 3 mois	30/09/2011 3 mois
RESULTAT COURANT		
RESULTAT LOCATIF NET	5.068	4.833
RESULTAT IMMOBILIER	5.233	4.879
% par rapport au résultat locatif net	103,3%	101,0%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-260	-248
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.974	4.631
Frais généraux de la société	-554	-542
Autres revenus et charges d'exploitation	-25	-19
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.395	4.070
% par rapport au résultat locatif net	86,7%	84,2%
RESULTAT FINANCIER	-1.493	-1.385
RESULTAT AVANT IMPOT (*)	2.903	2.685
Impôt	-13	-6
RESULTAT NET COURANT	2.890	2.679
<i>par action</i>	0,51	0,48
RESULTAT NON COURANT		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-170	-1.351
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-170	-1.351
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.091	-5.621
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-3.091	-5.621
RESULTAT NET	-371	-4.293
<i>par action</i>	-0,07	-0,76

⁵ 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 ni de l'inoccupation sur le site de Vilvorde, qui, en vertu du contrat, sera vendu au plus tard en janvier 2013. Au 30/09/2012, ces surfaces représentaient 25.637 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 463.166 m².

3.2. Compte de résultats consolidé au 30/09/2012 (non audité): explications

➤ **Résultat locatif net de EUR 2,89 millions (augmentation de 7,9% ou EUR 0,21 million) – Le résultat d’exploitation avant résultat sur le portefeuille s’élève à EUR 4,40 millions (hausse de 8,0%)**

Le résultat locatif net a progressé de 4,9% (EUR 0,24 million) par rapport à la même période de l’année dernière. En voici les raisons principales:

- les indexations opérées en Belgique et en France à hauteur de EUR 159K;
- les revenus supplémentaires de EUR 340K dus aux investissements réalisés:
 - la réception du site ‘built-to-suit’ de Heppignies destiné à Coca-Cola au quatrième trimestre 2011;
 - l’acquisition au troisième trimestre 2012 du site de Saint-Laurent-Blangy (Arras), loué à Uneal Champs-Libre;
- la perte des revenus des sites Unilever (Salvesen), Nivelles (DHL) et Malines (Schenker), pour la somme de EUR 345K;
- la location de superficies inoccupées à Savigny-le-Temple (Toys R Us), Milmort (Stockage Industriel et Galler) et Erembodegem (Cegelec), pour la somme de EUR 178K;
- la perte de revenus de EUR 142K due à la vente des sites d’Aartselaar et Moorsel;
- le remboursement d’une provision constituée antérieurement pour le site d’Alost, représentant une somme de EUR 46K.

Le résultat d’exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s’élève à EUR 4,40 millions (86,7%) pour le troisième trimestre 2012, soit 2,5% de plus que pour la même période de l’an dernier. Cette marge d’exploitation améliorée résulte de:

- les revenus de l’énergie solaire, soit EUR 113K;
- l’augmentation des revenus grâce aux investissements réalisés sans hausse proportionnelle des coûts fixes.

Montea s’efforce de maintenir la marge d’exploitation au-dessus de 85%. Cela sera rendu possible grâce à la croissance que Montea prévoit de réaliser en 2012 sans augmenter sensiblement les coûts.

➤ **Bien que la charge moyenne de la dette progresse de 14,9%, les coûts financiers nets (EUR -1,49 million) augmentent de EUR 107K (7,7%)**

Les coûts financiers nets augmentent moins vite que la dette moyenne. Cela s’explique par la baisse du coût financier moyen :

- la restructuration des instruments de couverture, opérée en 2011, porte à présent ses fruits ;
- certains instruments de couverture arrivant à expiration, Montea profite davantage de la faiblesse des taux d’intérêt variables ;
- la restructuration des instruments de couverture s’est poursuivie au 2^{ème} trimestre 2012.

La dette bancaire totale s’élève à EUR 145 millions. Elle est couverte à 75% par des instruments du type IRS.

Le 30/09/2012, la charge financière moyenne se montait à 4,21%⁶, au lieu de 4,49% au 30/09/2011. La chute de l’EURIBOR aidant⁷, le runrate⁸ de la charge financière est actuellement de 3,82%.

⁶ Ce coût financier est la moyenne du troisième 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 troisième trimestre 2012.

⁷ L’EURIBOR 3 mois se situait à 0,652% au début du troisième trimestre et à 0,223% à la fin du troisième trimestre.

⁸ Le ‘runrate’ se définit comme le coût financier moyen de la dette bancaire et leasing, y compris les marges bancaires à la date du 30/09/2012.

➤ **Variation négative minimale de EUR 0,17 million dans la juste valeur du portefeuille immobilier (à composition constante)**

Durant le troisième trimestre 2012, la juste valeur du portefeuille immobilier a connu une variation négative minimale de EUR 0,17 million, notamment sous l'effet des règles IFRS, en vertu desquelles la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de la nouvelle acquisition de Saint-Martin-de-Crau a été portée au résultat.

➤ **Poursuite de la baisse de la juste valeur des instruments de couverture à hauteur de EUR -3,09 millions (IAS 39)**


La valeur des instruments de couverture financière se situe à EUR 17,59 millions au lieu de EUR 14,50 millions au 30/06/2012, une baisse de EUR 3,09 due au recul persistant des taux d'intérêt.

➤ **Augmentation du résultat net courant par action (EUR 0,51 par action contre EUR 0,49 par action pour la même période de l'année dernière)**

L'évolution positive (EUR 0,21 million) du résultat net courant s'explique principalement par:

- l'amélioration de la marge d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille immobilier) à hauteur de EUR 0,33 million. Pour plus d'information, nous renvoyons à l'évolution de la marge d'exploitation (voir plus haut);
- la faible augmentation du résultat financier net (EUR 0,11K) malgré la progression de l'endettement moyen.

3.3. Bilan consolidé au 30/09/2012 (non audité)

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/09/2012 Conso	31/12/2011 Conso
ACTIFS NON COURANTS	267.254.210	253.630.935
ACTIFS COURANTS	17.992.786	15.850.598
TOTAL DE L'ACTIF	285.246.996	269.481.533
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	104.096.920	117.000.632
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	103.992.620	116.896.333
Intérêts minoritaires	104.300	104.299
PASSIFS	181.150.076	152.480.901
Passifs non courants	138.852.253	116.055.455
Passifs courants	42.297.823	36.425.446
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	285.246.996	269.481.533

3.4. Bilan consolidé au 30/09/2012 (non audité): explications

- Au 30 septembre 2012, le **total de l'actif** (EUR 285,25 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (EUR 259,11 millions⁹), d'autres immobilisations matérielles (EUR 7,94 millions, principalement la juste valeur des panneaux solaires) et d'actifs circulants (EUR 17,99 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 104,10 millions) et une dette totale de EUR 181,15 millions.

La dette financière se décompose ainsi :

- EUR 7,12 millions de dettes de leasing pour trois sites ;
- une dette bancaire totale de EUR 145 millions ;
- la variation négative de la valorisation des instruments de couverture, à hauteur de EUR 17,59 millions ;
- EUR 11,44 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 160 millions, dont EUR 145 millions (90,6%) utilisés.

L'exercice de refinancement de l'année 2012 est entièrement achevé. En 2013, EUR 30 millions arriveront à échéance.

Actuellement, le coût du financement des lignes de crédit s'élève à 3,82% (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 oeuvre pour maintenir le coût du financement en-dessous de 4,0%.

- Le **taux d'endettement**¹⁰ de Montea s'élève à 55,29%, 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%.
- L'**actif net** au 30/09/2012 s'élève à EUR 18,46 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), l'actif net représente EUR 21,58 par action. L'action Montea est cotée avec une prime de 25,2% (sans tenir compte de la juste valeur des instruments de couverture) par rapport au cours boursier du 30/09/2012 (EUR 27,01).

3. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LE 30/09/2012

Aucun événement important n'est survenu après le 30/09/2012.

⁹ La différence avec la juste valeur de EUR 260,67 millions (voir point 2.) réside d'une part dans la valeur des bureaux qu'occupe Montea et qui, en vertu du nouvel arrêté sur les sicaf immobilières, apparaissent au bilan à la rubrique 'Placements immobiliers' (EUR 657K), et d'autre part dans la juste valeur du site de Vilvorde, inscrit à la rubrique des actifs circulants – A. Actifs destinés à la vente.

¹⁰ Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

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 une priorité importante; Montea ambitionne de maintenir un taux d'occupation supérieur à 95,0% ;
- le désinvestissement des sites non stratégiques afin de dégager des moyens pour les investissements dans les sites semi-industriels et logistiques de dernière génération;
- la croissance du résultat opérationnel via les nouveaux projets. À cet égard, Montea étudie actuellement plusieurs dossiers;
- la croissance du résultat opérationnel par le lancement de projets dans le potentiel de développement existant (Forest, Puurs, etc).

Sur la base des chiffres au 30 septembre 2012 et les perspectives, Montea est sur la bonne voie pour atteindre son résultat net courant de EUR 2,00 par action pour 2012.

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 '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 m², répartie sur 32 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR PLUS DE DÉTAILS

www.montea.com