

# SPACE FOR GROWTH



DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU 01/01/2013 AU 31/03/2013

EMBARGO JUSQU'AU 16/05/2013 – 08h45

- ➔ **RESULTAT NET COURANT DE EUR 3,33 MILLIONS (EUR 0,52 PAR ACTION), EN PROGRESSION DE 7,6% SUR LA MEME PERIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE**
  - LES REVENUS LOCATIFS AUGMENTENT DE 4,4% À EUR 5,62 MILLIONS
  - LA MARGE D'EXPLOITATION AUGMENTE À 83,9%
  - LES CHARGES FINANCIÈRES BAISSENT À 3,6%
  
- ➔ **SIGNATURE DE 2 GRANDS CONTRATS DE LOCATION EN BELGIQUE ET EN FRANCE**
  - 100% D'OCCUPATION EN FRANCE GRACE AU NOUVEAU BAIL DE LONGUE DURÉE À SAVIGNY-LE-TEMPLE
  - NOUVEAU BAIL DE LONGUE DURÉE AVEC GEODIS POUR 11.140 M<sup>2</sup> À BRUCARGO, ZAVENTEM
  
- ➔ **LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SE SITUE À EUR 291,5 MILLIONS**
  - TAUX D'OCCUPATION 96,0%
  - LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LA PREMIÈRE DATE DE RUPTURE ATTEINT 5,5 ANS
  
- ➔ **L'ENDETTEMENT SE MONTE À 50,8%**
  - CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT DE EUR 30 MILLIONS JUSQU'À UN ENDETTEMENT DE 55%

## Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 3,33 millions (EUR 0,52 par action), une progression de 7,6% par rapport au résultat de EUR 2,64 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,47 par action).

La hausse de 7,6% s'explique essentiellement par l'amélioration (4,4%) du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier (marge d'exploitation), tandis que le résultat financier baissait de 0,9%.

La marge d'exploitation augmente à 83,9%, à comparer aux 81,4%<sup>1</sup> de la même période de l'année passée.

La charge moyenne de la dette gagne plus de 30% (EUR 35,6 millions), le résultat financier baisse à 3,6% sous l'effet de l'allègement des charges financières au premier trimestre 2013.

- Montea a conclu deux grands contrats de location. Le premier est un bail de longue durée (12 ans et 8 mois) qui porte sur les dernières surfaces disponibles (8.850 m<sup>2</sup>) sur le site de Savigny-le-Temple. Le locataire est Le Piston Français. Dans le cadre du deuxième, Montea et Geodis ont signé un bail de long terme (durée fixe de 9 ans) sur le site de Brucargo à Zaventem.

Ces contrats génèrent un revenu locatif annuel de EUR 680.000.

- La juste valeur du portefeuille immobilier se monte à EUR 291,5 millions. Durant le premier trimestre, la juste valeur du portefeuille immobilier n'a presque pas changé.

Le taux d'occupation se situe à 96,0%<sup>2</sup>, restant au-dessus de l'objectif de 95%. Quant à la durée moyenne des contrats (jusqu'à leur première date de rupture), elle atteint 5,5 ans. Montea cherche à franchir la barre des 6 ans.

- Le taux d'endettement atteint 50,8%. Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 30 millions, entièrement financée par la dette, avant d'atteindre 55% d'endettement.
- Pour l'exercice 2013, Montea s'attend à voir le résultat net courant par action gagner encore 5% pour atteindre EUR 2,10 par action.

---

1 La marge d'exploitation du premier trimestre 2012 se montait à 85,6% mais elle est affectée par des produits non récurrents. Sans ces produits exceptionnels, la marge d'exploitation était de 81,4%. Voir aussi le point 3.2.

2 Ce taux d'occupation tient déjà compte de la location des 7.446 m<sup>2</sup> sur le site de Savigny-le-Temple (voir section 4 pour plus de détails).

## **Table des matières**

- 1. Chiffres principaux**
- 2. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2013**
- 3. Résumé des états financiers consolidés abrégés au 31/03/2013**
- 4. Événements importants survenus après la date du bilan**
- 5. Perspectives**
- 6. Calendrier financier**

## 1. Chiffres principaux

MONTEA SPACE FOR GROWTH		<b>31/03/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/03/2012</b>
		<b>3 mois</b>	<b>12 mois</b>	<b>3 mois</b>
<b>Portefeuille</b>				
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>				
Nombre de sites		32	32	31
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>				
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	466.042	466.042	410.477
Bureaux	M <sup>2</sup>	48.725	48.725	43.391
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>514.767</b>	<b>514.767</b>	<b>453.868</b>
Potentiel de développement	M <sup>2</sup>	90.500	90.500	90.500
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>				
Juste valeur (1)	K€	283.796	283.678	243.467
Valeur d'investissement (2)	K€	295.420	295.039	253.439
<b>Taux d'occupation</b>				
Taux d'occupation (3)	%	96,00%	96,27%	91,10%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>				
Juste valeur (1)	K€	7.732	7.777	7.902
<b>Résultats consolidés</b>				
<b>Résultat net courant</b>				
Résultat net locatif	K€	5.617	19.927	4.773
Résultat d'exploitation (4)	K€	4.711	16.756	4.083
Marge d'exploitation (5)	%	83,87%	84,08%	85,54%
Résultat financier	K€	-1.376	-5.469	-1.422
<b>Résultat net courant (6)</b>	<b>K€</b>	<b>3.329</b>	<b>11.248</b>	<b>2.641</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		6.448.274	5.634.126	5.634.126
<b>Résultat net courant / action</b>	<b>€</b>	<b>0,52</b>	<b>2,00</b>	<b>0,47</b>
<b>Résultat net non courant</b>				
Résultat sur le portefeuille (7)	K€	-191	-6.330	-2.267
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€	1.291	-8.023	-1.051
<b>Résultat net</b>	<b>K€</b>	<b>4.429</b>	<b>-3.106</b>	<b>-677</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		6.448.274	5.634.126	5.634.126
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>	<b>0,69</b>	<b>-0,55</b>	<b>-0,12</b>
<b>Bilan consolidé</b>				
<b>Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)</b>	<b>K€</b>	<b>128.048</b>	<b>123.663</b>	<b>116.194</b>
<b>Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement</b>	<b>K€</b>	<b>157.852</b>	<b>157.836</b>	<b>134.533</b>
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>	<b>310.705</b>	<b>307.498</b>	<b>268.378</b>
<b>Ratio d'endettement (9)</b>	<b>%</b>	<b>50,80%</b>	<b>51,33%</b>	<b>50,13%</b>
<b>Actif net / action</b>	<b>€</b>	<b>19,86</b>	<b>19,18</b>	<b>20,62</b>
<b>Actif net / action (excl. IAS 39)</b>	<b>€</b>	<b>22,65</b>	<b>22,17</b>	<b>22,82</b>
<b>Cours de bourse (10)</b>	<b>€</b>	<b>30,80</b>	<b>28,40</b>	<b>25,70</b>
<b>Prime / (décote)</b>	<b>%</b>	<b>35,95%</b>	<b>28,07%</b>	<b>12,64%</b>

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS

(2) Valeur du portefeuille avant déduction des frais de transaction.

(3) Taux d'occupation sur la base des m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m<sup>2</sup> non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.

(4) Résultat avant résultat sur le portefeuille immobilier.

(5) Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.

(6) Résultat net courant compte non tenu du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII et XVIII du compte de résultat) et compte non tenu de la variation dans l'évaluation des instruments de couverture financière.

(7) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.


(8) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.

(9) Taux d'endettement suivant la définition de l'AR du 7 décembre 2010.

(10) Cours boursier à la fin de l'exercice.

## 2. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2013

- La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élevé à EUR 291,28 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 283,80 millions) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 7,73 millions)

	Total 31/12/2012	Belgique	France	Total 31/12/2012	Total 31/03/2012
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>					
Nombre de sites	32	17	15	32	30
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	466.042	262.667	203.375	466.042	410.477
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	48.725	33.434	15.291	48.725	43.391
Surface totale (m <sup>2</sup> )	514.767	296.101	218.666	514.767	453.868
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	90.500	54.500	36.000	90.500	90.500
Juste valeur (EUR)	283.796.000	165.276.000	118.520.000	283.678.000	243.467.000
Valeur d'investissement (EUR)	295.419.780	169.977.511	125.442.269	295.039.331	253.440.277
Loyers contractuels annuels (EUR)	22.419.989	12.018.281	10.401.708	22.641.245	18.804.337
Rendement brut (%)	7,90%	7,27%	8,78%	7,98%	7,72%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,28%	7,76%	9,02%	8,25%	8,22%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	26.993	19.547	7.446	18.260	25.687
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	1.091.939	801.545	290.394	772.425	1.200.828
Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )	96,00%	92,77%	100,00%	96,27%	94,06%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	95,36%	93,75%	97,28%	96,71%	94,00%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>					
Juste valeur (EUR)	7.731.960	7.731.960	0	7.777.132	7.901.946


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

- ✓ Il n'y a pas eu d'investissements ni de désinvestissements au premier trimestre de 2013.
- ✓ La **superficie totale** du portefeuille immobilier est de 514.767 m<sup>2</sup>, répartie sur 17 sites en Belgique et 15 sites en France.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 90.500 m<sup>2</sup> sur les sites existants.
- ✓ La **juste valeur du portefeuille à périmètre constant** (compte non tenu des nouveaux investissements et des désinvestissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté de EUR 118K au premier trimestre 2013.
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élevé à 8,28% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,25% au 31/12/2012.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 22,42 millions, une baisse de 1% par rapport au 31/12/2012, surtout imputable à l'inoccupation du site de Savigny-le-Temple au 31 mars 2013. Comme nous le disions plus haut, un bail a été signé avec Le Piston Français pour une durée fixe de 12 ans et 8 mois.
- ✓ Le **taux d'occupation** est de 96,0%<sup>3</sup>. Les inoccupations concernent les sites de Nivelles (14.034 m<sup>2</sup>) et de Malines (5.463 m<sup>2</sup>) en Belgique.

<sup>3</sup> Le taux d'occupation représente les m<sup>2</sup> occupés par rapport au total des m<sup>2</sup>. Dans ce calcul, ni le numérateur, ni le dénominateur ne tiennent compte des projets en développement. Ce taux d'occupation tient déjà compte de la location des 7.446 m<sup>2</sup> sur le site de Savigny-le-Temple (voir chapitre 4 pour plus de détails).

3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2013

3.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2013

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR)</b> Analytique	<b>31/03/2013</b> 3 mois	<b>31/03/2012</b> 3 mois
<b>RESULTAT COURANT</b> <b>RESULTAT LOCATIF NET</b> <b>RESULTAT IMMOBILIER</b> % par rapport au résultat locatif net <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b> <b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b> Frais généraux de la société Autres revenus et charges d'exploitation  <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> % par rapport au résultat locatif net <b>RESULTAT FINANCIER</b> <b>RESULTAT AVANT IMPOT (*)</b> Impôt	5.617 5.686 101,2% -196 5.490 -792 12  4.711 83,9% -1.376 3.335 -6	4.773 4.951 103,7% -225 4.725 -670 27  4.083 85,6% -1.423 -657 -19
<b>RESULTAT NET COURANT</b> <i>par action</i>	<b>3.329</b> 0,52	<b>2.641</b> 0,47
<b>RESULTAT NON COURANT</b> Résultat sur vente d'immeubles de placement Résultat sur vente d'autres actifs non financiers Variations de la juste valeur des immeubles de placement Autre résultat sur portefeuille <b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers  <b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	0 0 -191 0 -191 1.291 1.291	79 0 -2.346 0 -2.267 -1.051 -1.051
<b>RESULTAT NET</b> <i>par action</i>	<b>4.429</b> 0,69	<b>-677</b> -0,12

### 3.2. Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2013

✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 5,62 millions (+7,4%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +4,3% – Marge d'exploitation 83,9%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 5,62 millions, soit 4,4% de mieux que pour la même période de 2012 (EUR 4,77 millions). Cette progression de EUR 0,84 s'explique principalement par les revenus locatifs des 3 investissements réalisés en 2012 :

- Arras (Unéal Champ Libre) : revenus locatifs à partir du 1/7/2012;
- Saint-Martin-de Crau – Marseille (Office Depot) : revenus locatifs à partir du 27/09/2012;
- Brucargo – Zaventem (DHL Global Forwarding) : revenus locatifs à partir du 01/01/2013.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** (marge d'exploitation) augmente de EUR 4,08 millions l'an dernier à EUR 4,71 millions au 31/03/2013. Cette augmentation de 4,3% du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille (EUR 0,63 millions) s'explique principalement par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 0,84 million (voir plus haut);
- la légère hausse (EUR 0,21 million) des frais immobiliers et des frais généraux de la société.

La **marge d'exploitation (ou marge opérationnelle)**<sup>4</sup> atteint 83,9% à comparer aux 85,6% de la même période de l'an dernier. Au premier trimestre de l'an dernier, un produit exceptionnel a été comptabilisé à hauteur de EUR 0,2 million pour une affaire d'assurance. Compte non tenu de ce produit exceptionnel, la marge d'exploitation se situe à 81,4% pour le premier trimestre 2012.

Les investissements opérés en 2011 et 2012 dans la structure de Montea (renforcement de l'équipe belge et mise en place de la structure opérationnelle française) commencent à porter leurs fruits. Montea est donc sur la bonne voie pour réaliser en 2013 son objectif de marge d'exploitation de >85%.

➤ **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financières) s'élève à EUR -1,38 million, en baisse de 0,9% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par la baisse des coûts financiers malgré une dette financière plus importante**

Le **résultat financier** au 31/03/2013 atteint EUR -1,38 million, une baisse de 0,9% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR -1,43 million). La charge moyenne de la dette a augmenté de EUR 35,6 millions. Face à cela, la charge financière moyenne (en %) a baissé pendant l'année de 4,2% à 3,6%<sup>5</sup>. L'allègement de la charge financière compensant l'alourdissement de la dette, le total des coûts financiers recule de EUR 0,06 million.

4 Résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille par rapport au résultat locatif net.

5 Ce coût financier représente la moyenne de la période, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique. Il est calculé sur la base du total des charges financières par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la période.

La baisse des charges financières (en %) résulte de :

- la baisse des taux d'intérêt à court terme, raison pour laquelle la dette financière non couverte profite de tarifs EURIBOR plus favorables ;
- la restructuration de la stratégie de couverture opérée par Montea au deuxième trimestre 2012: les contrats IFRS existants ont été convertis en nouveaux contrats IFRS moins coûteux.

✓ **Résultat hors trésorerie positif de EUR 1,10 million principalement dû à la variation positive de la valorisation des instruments de couverture (EUR 1,29 million)**

Le **résultat hors trésorerie** se monte à EUR 1,10 million au 31/03/2013, essentiellement sous l'effet de la variation positive de la valorisation des instruments de couverture.

➤ **Le résultat net se situe à EUR 4,43 millions – Outre le résultat net courant de EUR 3,33 millions, il est largement déterminé par la variation positive de la valorisation des instruments de couverture**


Le **résultat net** au 31/03/2013 s'élève à EUR 4,43 millions (EUR 0,69 par action), à comparer aux EUR -0,68 million de la même période de 2012. La variation du résultat net est fortement influencée par les résultats hors trésorerie (l'an dernier, au premier trimestre, une variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier a été enregistrée pour EUR -2,35 millions). Par ailleurs, en ce premier trimestre 2013, on a comptabilisé une variation positive de la valorisation des instruments de couverture. Ces variations négatives ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans incidence sur le résultat net courant.

➤ **Résultat net courant de EUR 0,52 par action**

Le **résultat net courant** au 31/03/2013 se monte à EUR 3,33 millions, en hausse de 7,6% par rapport à la même période de l'an dernier.

Montea réaffirme son ambition d'arriver à un résultat net courant de EUR 2,10, une hausse de 5% par rapport à l'an dernier.

### 3.3. Bilan consolidé abrégé au 31/03/2013

 <p>BILAN CONSOLIDE (EUR)</p>	31/03/2013 Conso	31/12/2012 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	290.212.151	290.229.600
<b>ACTIFS COURANTS</b>	20.492.584	17.268.629
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>310.704.734</b>	<b>307.498.229</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	128.146.580	123.763.016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	128.047.535	123.663.108
Intérêts minoritaires	99.045	99.908
<b>PASSIFS</b>	182.558.154	183.735.212
Passifs non courants	140.058.081	141.897.714
Passifs courants	42.500.073	41.837.498
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>310.704.734</b>	<b>307.498.229</b>



### 3.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 31/03/2013

- Au 31/03/2013, le **total de l'actif** (EUR 310,71 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (91,3% du total) et de panneaux solaires (2,5% du total). Le reste de l'actif (6,2% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales, actifs destinés à la vente).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 128,15 millions) et une dette totale de EUR 182,56 millions.

Le total des obligations de EUR 182,56 millions se compose de :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de EUR 146,50 millions (80,3%) ;
  - dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 6,42 millions (3,5%) ;
  - valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 18,04 millions (9,9%) ;
  - un montant total de EUR 11,60 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.
- ↳ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de 4 organismes financiers belges, pour un total de EUR 165 millions, dont EUR 146,50 millions utilisés (88,8%). En 2013 et 2014, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 30 millions et EUR 26,67 millions respectivement.
- ↳ Montea doit encore un total de EUR 6,42 millions en dettes de leasing.
- Le **taux d'endettement**<sup>6</sup> atteint 50,8%. La variation de l'endettement par rapport à 31/12/2012 (51,33%) est dans une large mesure imputable au résultat net courant du premier trimestre.
- ↳ Montea respecte par ailleurs tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60%.
- La **valeur de l'actif net** au 31/03/2013 représente EUR 19,86 par action. Elle est fortement pénalisée par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture. Compte non tenu de la variation nette négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente EUR 22,17 par action.

Compte tenu d'un cours boursier de EUR 30,80 au 31/03/2013, la prime s'élève à 35,95% par rapport à la valeur de l'actif net, corrigée de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

---

<sup>6</sup> Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

#### 4. Événements importants survenus après la date du bilan

##### ➤ 100% d'occupation en France suite au nouveau bail de longue durée avec Le Piston Français à Savigny-le-Temple

Montea et LPF (Le Piston Français) ont conclu un contrat de location de long terme (pour une durée fixe de 12 ans et 8 mois). L'accord concerne les derniers espaces d'entrepôt disponibles sur le site de Savigny-le-Temple (8.850 m<sup>2</sup>). Acteur historique de la région, LPF cherchait un bâtiment conforme aux normes de qualité actuelles. Le site de Savigny-le-Temple avec classification « 1510 », bénéficie d'une excellente situation au sud de Paris, à proximité de l'autoroute A5 Paris/Lyon.

Le groupe LPF (Le Piston Français), né en 1947, a fait ses débuts dans la mécanique de précision avant de devenir un acteur de référence du secteur aéronautique. CBRE est intervenu comme conseiller dans les négociations.

##### ➤ Nouveau bail de longue durée avec Geodis sur le site de Brucargo à Zaventem

Dans le cadre de l'acquisition de la nouvelle centre de distribution de DHL Global Forwarding à Brucargo en décembre 2012, Montea a également signé un accord avec DHL pour l'acquisition du bâtiment 765 à Brucargo. Le bâtiment comprend 4.900 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 1.400 m<sup>2</sup> de bureaux. Montea deviendra propriétaire de l'immeuble, sous les conditions suspensives, à partir de juillet 2013.

Entretemps, Montea et Geodis ont déjà signé un bail fixe de 9 ans. À l'échelle mondiale, le groupe Geodis fait partie du top dix des prestataires logistiques en termes de distribution, de logistique, de fret routier, aérien et maritime, de groupage, de services express, de transit et de logistique inverse. Les négociations avec Geodis, basé depuis des années à Brucargo, étaient avec coopération de CBRE Anvers.

#### 5. Perspectives

##### • Potentiel d'investissement

Montea ambitionne de poursuivre sa croissance en se basant sur le pipeline d'investissement existant. Pour financer ces projets, Montea étudie diverses possibilités financières, y compris une augmentation du taux d'endettement. Compte tenu d'un taux d'endettement de 55%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 30 millions environ.

##### • Taux d'occupation

Le taux d'occupation se situe à 96,0%. L'ambition reste de clôturer l'année 2013 sur un taux d'occupation supérieur à 95%.

##### • Durée des contrats de location

La durée moyenne des contrats se situe à 5,5 ans. Montea cherche à porter à 6 ans la durée moyenne de ses contrats.

- Marge d'exploitation

Ces derniers trimestres, et compte non tenu des postes non récurrents, la marge d'exploitation a dépassé les 83%. Montea maintient son objectif d'une marge d'exploitation supérieure à 85%.

- Coût financier

Le coût financier reste la première charge de Montea. Actuellement, le coût financier se situe à 3,6%. Montea s'efforce de le maintenir en dessous de 4%.

- Résultat net courant

Compte tenu de nouveaux investissements éventuels et de l'activité locative correspondante, Montea va tenter en 2013 d'augmenter de 5% le résultat net courant par action dans le but d'arriver à un chiffre de EUR 2,10 par action.

## 6. Calendrier financier

- 16/05/2013 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2013
- 21/05/2013 Assemblée générale des actionnaires
- 22/08/2013 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2013
- 07/11/2013 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2013

Ces informations sont également disponibles sur notre site Internet [www.montea.com](http://www.montea.com).

### MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en 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 31/03/2013, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 514.767 m<sup>2</sup>, 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](mailto:jo.dewolf@montea.com)

### POUR PLUS DE DÉTAILS

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