

SPACE FOR GROWTH



DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE
RELATIVE À LA PÉRIODE DU 01/07/2013 AU 30/09/2013

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 07/11/2013 – 8h45

- ➔ **LE RÉSULTAT NET COURANT S'ÉLÈVE À EUR 3,36 MILLIONS (EUR 0,51 PAR ACTION), EN HAUSSE DE 16,1% PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE DE L'AN DERNIER**
 - LE RÉSULTAT LOCATIF NET AUGMENTE DE 18% À EUR 5,98 MILLIONS
 - LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 84%
 - COUT FINANCIER DE 4,00%
 - AUGMENTATION PRÉVUE DU RÉSULTAT NET COURANT DE 19% À EUR 13,4 MILLIONS POUR L'EXERCICE 2013

- ➔ **LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SE MONTE À EUR 305,4 MILLIONS**
 - TAUX D'OCCUPATION DE 94%
 - LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LEUR PREMIÈRE DATE DE RUPTURE ATTEINT 5,2 ANS
 - AUGMENTATION PRÉVUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER QUI ATTEINDRA ENVIRON EUR 327 MILLIONS AU 31/12/2013

- ➔ **L'ENDETTEMENT SE MONTE À 53%**
 - L'ENDETTEMENT SERA VOISIN DE 55% À LA FIN DE CET EXERCICE SUITE AU FINANCEMENT PAR LA DETTE DE DEUX NOUVEAUX INVESTISSEMENTS POSTÉRIEURS AU 30/09/2013

- ➔ **INSUMAT SA, REPRÉSENTÉE PAR SOPHIE MAES, EST NOMMÉE ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT**

Alost, le 7 novembre 2013

MONTEA (MONT) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1er juillet 2013 au 30 septembre 2013.

Résumé

- Le résultat net courant de Montea pour la période du 01/07/2013 au 30/09/2013 s'élève à EUR 3,36 millions (EUR 0,51 par action), une progression de 16% par rapport au résultat de EUR 2,89 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,51 par action).

La hausse de 16% s'explique essentiellement par l'amélioration (14%) du résultat immobilier avant résultat sur le portefeuille immobilier (marge d'exploitation), accentuée par une hausse moins forte (10%) du résultat net financier négatif.

La marge d'exploitation progresse, atteignant 84% pour le troisième trimestre. Cela porte également à 84% la marge opérationnelle totale pour les premiers 9 mois.

Durant le troisième trimestre de 2013, la dette moyenne augmente de EUR 17,31 millions (12%), tandis que le résultat financier net, négatif, gagne EUR 0,15 million (10%). En conséquence, le coût financier moyen descend à 4,00% pour le troisième trimestre de 2013 (contre 4,07% au troisième trimestre de 2012).

L'objectif reste de ramener le coût financier moyen total en dessous de 4,00% pour tout l'exercice 2013.

- La juste valeur du portefeuille immobilier se monte à EUR 305,4 millions, une hausse de EUR 13,9 millions (+4,8%) par rapport au 31/12/2012. Cette hausse résulte des investissements opérés pour la somme de EUR 19,8 millions, qui font plus que compenser les 2 désinvestissements (EUR 4,4 millions).

Au 31/12/2013, la juste valeur du portefeuille immobilier atteindra environ EUR 327 millions suite aux deux nouveaux investissements (Schoonsmansveld 28 à Puurs – Belgique et Wittevrouwen Almere – Pays-Bas).

Le taux d'occupation se monte à 94%. La baisse du taux d'occupation par rapport au dernier trimestre s'explique par la vacance de 14.500 m² sur le site de Herentals.

La durée moyenne des contrats est de 5,2 ans (jusqu'à la première date de rupture).

- Le taux d'endettement atteint 53,1%.
Au 31/12/2013, l'endettement sera voisin de 55% en raison du financement par la dette de 2 nouvelles acquisitions postérieures au 30/09/2013 (Schoonsmansveld 28 à Puurs – Belgique et Wittevrouwen Almere – Pays-Bas).
- Pour l'exercice 2013, Montea prévoit un résultat net courant de EUR 13,4 millions, une progression d'environ 19%.

Sommaire

- 1. Chiffres principaux**
- 2. Événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2013**
- 3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2013**
- 4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2013**
- 5. Événements importants après le 30/09/2013**
- 6. Perspectives**
- 7. Calendrier financier**

1. Chiffres principaux

 MONTEA SPACE FOR GROWTH		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2012
		3 mois	12 mois	3 mois
Portefeuille				
Portefeuille immobilier - Immeubles				
Nombre de sites		33	32	32
Surface du portefeuille immobilier				
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	496.295	466.042	443.356
Bureaux	M ²	49.315	48.725	45.447
Surface totale	M²	545.610	514.767	488.803
Potentiel de développement	M ²	90.500	90.500	90.500
Valeur du patrimoine immobilier				
Juste valeur (1)	K€	297.713	283.678	260.670
Valeur d'investissement (2)	K€	309.646	295.039	271.361
Taux d'occupation				
Taux d'occupation (3)	%	93,81%	96,27%	95,72%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques				
Juste valeur (1)	K€	7.639	7.777	7.822
Résultats consolidés				
Résultat net courant				
Résultat net locatif	K€	5.975	19.927	5.068
Résultat d'exploitation (4)	K€	5.006	16.756	4.395
Marge d'exploitation (5)	%	83,79%	84,08%	86,73%
Résultat financier	K€	-1.640	-5.469	-1.493
Résultat net courant (6)	K€	3.356	11.248	2.890
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		6.587.896	5.634.126	5.634.126
Résultat net courant / action	€	0,51	2,00	0,51
Résultat net non courant				
Résultat sur le portefeuille (7)	K€	-1.760	-6.330	-170
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€	109	-8.023	-3.091
Résultat net	K€	1.705	-3.106	-371
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		6.587.896	5.634.126	5.634.126
Résultat net / action	€	0,26	-0,55	-0,07
Bilan consolidé				
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€	128.418	123.663	103.993
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	170.548	157.836	157.704
Total du bilan	K€	321.254	307.498	285.247
Ratio d'endettement (9)	%	53,09%	51,33%	55,29%
Actif net / action	€	19,49	19,18	18,46
Actif net / action (excl. IAS 39)	€	21,71	22,17	21,58
Cours de bourse (10)	€	30,08	28,40	27,01
Prime / (décote)	%	38,55%	28,07%	25,16%

(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 m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.

(4) Résultat avant résultat sur le portefeuille immobilier.

(5) Résultat opérationnel 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. Événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2013

Il n'y a pas eu de transactions importantes - investissements, désinvestissements, opérations locatives - au troisième trimestre de 2013.

3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2013

➤ La juste valeur du patrimoine immobilier total se monte à EUR 305,35 millions. Sur ce total, les bâtiments représentent EUR 297,71 millions et les panneaux solaires EUR 7,64 millions

	Total 30/09/2013	Belgique	France	Total 31/12/2012	Total 30/09/2012
Portefeuille immobilier - Immeubles					
Nombre de sites	33	18	15	32	32
Surface entrepôts (m ²)	496.295	292.920	203.375	466.042	443.356
Surface bureaux (m ²)	49.315	34.024	15.291	48.725	45.447
Surface totale (m ²)	545.610	326.944	218.666	514.767	488.803
Potentiel de développement (m ²)	90.500	54.500	36.000	90.500	90.500
Juste valeur (EUR)	297.713.000	180.178.000	117.535.000	283.678.000	260.670.000
Valeur d'investissement (EUR)	309.646.205	184.857.565	124.788.640	295.039.331	271.361.000
Loyers contractuels annuels (EUR)	23.723.822	12.967.928	10.755.894	22.641.245	20.875.158
Rendement brut (%)	7,97%	7,20%	9,15%	7,98%	8,01%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,43%	7,95%	9,15%	8,25%	8,32%
Surfaces non louées (m ²)	32.432	32.432	0	18.260	19.817
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	1.359.785	1.359.785	0	772.425	817.238
Taux d'occupation (% des m ²)	93,81%	89,38%	100,00%	96,27%	95,72%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	94,58%	90,51%	100,00%	96,71%	96,22%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (EUR)	7.638.972	7.638.972	0	7.777.132	7.822.304

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

- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 545.610 m², répartie sur 18 sites en Belgique et 15 sites en France.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 90.500 m² sur les sites existants.
- ✓ La **juste valeur du portefeuille** d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant a augmenté de EUR 14,04 millions durant les 9 premiers mois de 2013, sous l'effet des facteurs suivants :
 - l'acquisition des actions d'Evenstuk SA (propriétaire du centre de distribution de Gand loué à DSV Solutions) et des actions d'Acer Parc SA (propriétaire du nouveau bâtiment de l'aéroport de Zaventem, loué à St. Jude Medical), pour la somme totale de EUR 16,78 millions ;
 - l'acquisition d'un bien à Brucargo (Zaventem), loué à Geodis pour la somme de EUR 3,06 millions ;
 - la vente des sites de Laeken et Vilvorde pour le prix total de EUR 4,37 millions ;
 - la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 1,43 million.
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,43% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,25% au 31/12/2012.

- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 23,72 millions, une hausse de 4,8% par rapport au 31/12/2012, surtout imputable à l'augmentation des investissements immobiliers.
- ✓ Le **taux d'occupation** est de 93,81%.¹ Le recul du taux d'occupation par rapport au trimestre précédent s'explique par une vacance supplémentaire, celle du site de Herentals (14.596 m²). L'autre principale inoccupation concerne le site de Nivelles (14.034 m²), en Belgique.

4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2013

4.1.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2013

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR) Analytique	30/09/2013 3 mois	30/09/2012 3 mois
RESULTAT COURANT		
RESULTAT LOCATIF NET	5.975	5.068
RESULTAT IMMOBILIER	5.967	5.233
% par rapport au résultat locatif net	99,9%	103,3%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-6	-260
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	5.961	4.974
Frais généraux de la société	-946	-554
Autres revenus et charges d'exploitation	-9	-25
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.006	4.395
% par rapport au résultat locatif net	83,8%	86,7%
RESULTAT FINANCIER	-1.640	-1.493
RESULTAT AVANT IMPOT (*)	3.366	2.903
Impôt	-10	-13
RESULTAT NET COURANT	3.356	2.890
<i>par action</i>	0,51	0,51
RESULTAT NON COURANT		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	186	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.946	-170
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-1.760	-170
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	109	-3.091
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	109	-3.091
RESULTAT NET	1.705	-371
<i>par action</i>	0,26	-0,07

¹ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des projets en développement ni des biens placés par Montea sur la liste des désinvestissements.

4.1.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2013

✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 5,98 millions (+17,9%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +13,9% – Marge d'exploitation de 83,8%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 5,98 millions, soit 17,9% de mieux que pour la même période de 2012 (EUR 5,07 millions). Cette augmentation de EUR 0,91 million s'explique principalement par :

- la progression totale de EUR 0,83 million des revenus locatifs, due à ;
 - la hausse des revenus locatifs suite aux investissements du 4^e trimestre de l'année dernière et des premiers 9 mois de cette année, une somme de EUR 1,17 million ;
 - la perte nette de EUR 0,25 million sur les revenus locatifs des sites existants ;
 - la perte de revenus locatifs sur les sites vendus, à hauteur de EUR 0,14 million ;
 - d'autres facteurs, notamment l'indexation des loyers, une somme de EUR 0,05 million ;
- une indemnité locative non récurrente de EUR 0,19 million suite au déménagement d'un locataire d'un site existant vers le nouveau site de Brucargo ;
- l'augmentation totale de EUR 0,11 million des charges de la location. Cette augmentation est liée au droit de superficie et/ou aux redevances de concession payées à l'occasion des derniers investissements de Brucargo et de Gand.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** (marge d'exploitation) augmente de EUR 4,40 millions l'an dernier à EUR 5,00 millions au 30/09/2013. Cette augmentation de 13,9% (EUR 0,60 million) du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 0,91 million (voir plus haut) ;
- la hausse des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de EUR 0,31 million, suite à la légère hausse des inoccupations et à l'augmentation des frais généraux de la société.

La **marge d'exploitation** (ou **marge opérationnelle**)² atteint 83,8%, à comparer aux 86,7% de la même période de l'an dernier. Le recul de la marge d'exploitation résulte des inoccupations en hausse (Montea ne perd pas seulement des revenus locatifs mais doit aussi supporter les charges des biens vides) et de l'augmentation des frais généraux de la société.

➤ **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -1,64 million, en baisse de 0,9% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par la dette financière plus importante malgré une baisse des coûts financiers**

Le **résultat financier** au 30/09/2013 atteint EUR -1,64 million, une baisse de 9,9% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR -1,49 million). L'augmentation de la charge financière est due à la hausse de l'endettement moyen de EUR 17,3 millions (11,8%). La charge financière moyenne (en %) baisse en revanche à 4,00%³ pour le troisième trimestre (contre 4,07% pour la même période de l'année dernière).

Notamment en raison de la poursuite de la restructuration des opérations de couverture, Montea prévoit que le coût financier moyen pour tout l'exercice 2013 restera en dessous de 4,00%.

² Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

³ Ce coût financier est la moyenne de la période, 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 période.

- ✓ **Le résultat hors trésorerie de EUR -1,65 million résulte principalement de la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier (EUR -1,95 million).**

Le **résultat hors trésorerie** se monte à EUR -1,90 million pour le troisième trimestre. Il est la conséquence de la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 1,95 million.

Cette variation négative de la valorisation du portefeuille s'explique par :

- la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 1,43 million (voir plus haut) ;
- une somme de EUR 0,52 million représentant des investissements de remplacement et des travaux de rénovation sur les sites existants.

- **Le résultat net se situe à EUR 1,71 million. Outre le résultat net courant de EUR 3,36 millions, il est largement déterminé par la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier**

Le **résultat net** du troisième trimestre s'élève à EUR 1,71 million (EUR 0,22 par action), à comparer aux EUR -0,37 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 des instruments de couverture a été enregistrée pour EUR -3,10 millions. Face à cela, au troisième trimestre 2013, Montea note une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR -1,95 million). Ces dernières variations négatives ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans incidence sur le résultat net courant.

- **Résultat net courant de EUR 0,51 par action**

Le **résultat net courant** pour le troisième trimestre se monte à EUR 3,36 millions, en hausse de 16,1% par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat net courant par action s'élève à EUR 0,51 - en léger recul de 0,7% sur l'an dernier en raison de l'émission de 953.770 nouvelles actions (+16,9%) suite à l'apport en nature de décembre 2012 et au dividende optionnel de juin 2013.

Compte tenu du résultat du troisième trimestre, le résultat net courant pour les neuf premiers mois se situe à EUR 10,07 millions (EUR 1,53 par action).

Pour l'exercice 2013, Montea prévoit une nouvelle augmentation d'environ 19% du résultat net courant à EUR 13,4 millions (EUR 2,04 par action), soit une hausse de 2% par action.

4.1.3. Bilan consolidé abrégé au 30/09/2013

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/09/2013 Conso	31/12/2012 Conso	30/09/2012 Conso
ACTIFS NON COURANTS	306.234.847	290.229.600	267.254.210
ACTIFS COURANTS	15.019.468	17.268.629	17.992.786
TOTAL DE L'ACTIF	321.254.315	307.498.229	285.246.996
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	128.515.870	123.763.016	104.096.920
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	128.418.212	123.663.108	103.992.620
Intérêts minoritaires	97.658	99.908	104.300
PASSIFS	192.738.445	183.735.212	181.150.076
Passifs non courants	176.818.602	141.897.714	138.852.253
Passifs courants	15.919.843	41.837.498	42.297.823
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	321.254.315	307.498.229	285.246.996

4.1.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/09/2013

- Au 30/09/2013, le **total de l'actif** (EUR 321,25 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (92,7% du total) et de panneaux solaires (2,4% du total). Le reste de l'actif (4,9% 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 128,17 millions), des participations minoritaires pour EUR 0,10 million et des obligations pour un total de EUR 192,98 millions.

Le total des obligations de EUR 192,98 millions se compose de :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de EUR 128 millions (80,3%) ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 5,58 millions (3,5%) ;
- emprunt obligataire utilisé pour la somme de EUR 29,55 millions (15,3%) ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 14,60 millions (9,9%) ;
- un montant total de EUR 15,20 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.

↳ Au 30/09/2013, Montea détient des lignes de crédit contractuelles auprès de 4 organismes financiers belges, pour un total de EUR 145 millions, dont EUR 128 millions utilisés (88,3%). Les lignes de crédit échues en 2013 ont déjà été refinancées. En 2014, des lignes de crédit arriveront à échéance pour EUR 26,67 millions.

- Le **taux d'endettement**⁴ atteint 53,2%. La variation de l'endettement par rapport au 31/12/2012 (51,33%) est dans une large mesure imputable aux investissements réalisés sur les 9 premiers mois et financés par la dette.

↳ 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 30/9/2013 représente EUR 19,49 par action. Elle est fortement influencée 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 21,71 par action.

Pour un cours boursier de EUR 30,08 au 30/09/2013, la prime s'élève à 38,6% par rapport à la valeur de l'actif net, corrigée de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

⁴ Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

5. Événements importants après le 30/09/2013

➤ 3 octobre 2013 – Inumat SA, représentée par Sophie Maes, est nommée administrateur indépendant

Le 3 octobre 2013, les actionnaires de Montea Management ont nommé Inumat SA, représentée par Sophie Maes, en tant que nouvel administrateur indépendant pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2016).

Sophie Maes dirige le Groupe Maes gantois, qui réunit la société immobilière Alides et quelques participations dans des entreprises de travaux. Forte d'une vaste expérience, connaissant bien l'immobilier, elle va prêter son concours à Montea en qualité d'administrateur et de membre du comité d'investissement.

➤ 9 octobre 2013 – Montea acquiert un centre de distribution à Almere (Pays-Bas)⁵

Montea a racheté à Axa Real Estate - agissant au nom d'un de ses fonds - un centre de distribution récemment construit (2008), situé dans la zone logistique « Stichtse Kant » d'Almere. Le site affiche une superficie totale d'environ 36.000 m², avec 24.000 m² d'espace de stockage et 700 m² de bureaux. Le centre de distribution se trouve sur un terrain de +/- 74.400 m² avec +/- 17.000 m² d'extension possible. La transaction représente une valeur d'investissement de EUR 13,7 millions sur la base d'un rendement initial de 8,0%. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 22 ans, avec une option d'achat conforme à la valeur d'investissement en 2024.



6. Perspectives

• Pipeline d'investissement

Montea ambitionne de poursuivre sa croissance en se basant sur le pipeline d'investissement existant. Pour le trimestre qui vient, Montea prévoit une nouvelle augmentation du portefeuille immobilier à EUR 327 millions environ. Les nouveaux projets seront financés par la dette.

• Taux d'occupation

Le taux d'occupation est de 93,8%. L'ambition reste de clôturer l'année 2013 avec un taux d'occupation supérieur à 95%.

• Marge d'exploitation

Ces derniers trimestres, la marge d'exploitation a dépassé les 83%. Montea maintient son objectif d'une marge d'exploitation supérieure à 85%.

• Charge financière

La charge financière est et reste la première charge de Montea. La charge financière moyenne se monte à 4,00% pour le troisième trimestre. La charge financière a augmenté par rapport aux derniers trimestres à cause de l'émission de l'emprunt obligataire avec coupon brut de 4,107%. Pour l'ensemble de l'année, la charge financière se situe à 3,7%. Montea s'efforce de la maintenir en dessous de 4% pour tout l'exercice 2013.

⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 09/10/2013 ou au site www.montea.com.

- Résultat net courant

Compte tenu du résultat net courant de EUR 3,36 millions pour le troisième trimestre 2013 (EUR 0,51 par action), le résultat net courant des 9 premiers mois se situe à EUR 10,07 millions (EUR 1,53 par action). Compte tenu d'éventuels investissements et locations supplémentaires, Montea vise pour tout l'exercice 2013 un résultat net courant de EUR 13,4 millions (EUR 2,04 par action). Une progression de plus de 19% sur l'exercice précédent, ou 2% de plus par action⁶, malgré l'augmentation du nombre d'actions.

7. Calendrier financier

- 13/02/2014 Résultats annuels au 31/12/2013
- 15/05/2014 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2014
- 20/05/2014 Assemblée générale des actionnaires
- 21/08/2014 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2014
- 06/11/2014 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2014

Ces informations sont également disponibles sur notre site Internet www.montea.com.

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés au Benelux 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 30/09/2013, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 545.610 m², répartie sur 33 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et à Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR PLUS DE DÉTAILS



Visit our
new website!

www.montea.com

⁶ Ces prévisions s'appuient sur la situation actuelle, hors circonstances imprévisibles au stade actuel, par exemple une dégradation substantielle du climat économique et financier.