

# SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
CHIFFRES TRIMESTRIELS DU 01/01/2015 AU 31/03/2015  
EMBARGO JUSQU'AU 13/05/2015 – 8H45

- **RÉSULTAT NET COURANT DE € 4,36 MILLIONS - EN HAUSSE DE 23% SUR Q1-2014**
- **AUGMENTATION DE 33% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À € 457 MILLIONS, PAR RAPPORT AUX € 344 MILLIONS DE Q1-2014**
- **AUGMENTATION DU RÉSULTAT LOCATIF NET DE 21% À € 7,80 MILLIONS (PAR RAPPORT À LA MEME PÉRIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE)**
- **LA MARGE D'EXPLOITATION SE MONTE À 82,5%, À COMPARER AUX 82,8% DE LA MEME PÉRIODE DE L'ANNÉE PASSÉE**
- **TAUX D'OCCUPATION DE 96,0%**
- **DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LEUR PREMIÈRE DATE DE RUPTURE 7,1 ANS**
- **MODIFICATION DU CALENDRIER FINANCIER**

## Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 4,36 millions (EUR 0,50 par action), une progression de 23% par rapport au résultat de EUR 3,54 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,52 par action)<sup>1</sup>. La hausse de 23 % s'explique essentiellement par l'amélioration (21%) du résultat immobilier avant résultat sur le portefeuille immobilier (marge d'exploitation).
- La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 33% (€ 113,18 millions) pour atteindre € 457,19 millions (par rapport aux € 344,00 millions du 31/03/2014). Cette augmentation se situe en Belgique pour € 36,42 millions, en France pour € 8,57 millions et aux Pays-Bas pour € 68,20 millions. Elle est largement due aux réalisations du deuxième semestre 2014, mais aussi à celles du premier trimestre 2015: développement pour Movianto en Belgique (Erembodegem), acquisition d'un bâtiment en France (Saint-Priest, Cofriset), finalisation d'un projet build-to-suit aux Pays-Bas (Heerlen, DocMorris) et la transaction sale-and-rent-back aux Pays-Bas ('s Heerenberg, JCL). Toujours au premier trimestre 2015, le site de Meer a été vendu à VPK.
- Le taux d'occupation est de 96,0 %. Quant à la durée moyenne des contrats (jusqu'à leur première date de rupture), elle atteint 7,1 ans.
- La marge d'exploitation se monte à 82,5%, à comparer aux 82,8% de la même période de l'année passée. Suite au renforcement de l'équipe dans le cadre de la croissance de l'entreprise, la marge d'exploitation recule légèrement par rapport à la même période de l'année dernière.
- En raison des transactions du premier trimestre et du lancement de la réalisation des projets build-to-suit annoncés (et financés par la dette), l'endettement a augmenté à 54,8 % à la fin du premier trimestre 2015.

---

<sup>1</sup> Au 31/03/2015, le résultat net courant par action est inférieur au résultat net courant par action pour la même période de l'année dernière. Cette baisse est largement due à l'augmentation du nombre d'actions (de 6.808.962 à 8.754.378 parts) par l'augmentation de capital en 2014.

## **Table des matières**

- 1. Rapport de gestion**
  - 1.1. Chiffres clés**
  - 1.2. Transactions et événements importants survenus au premier trimestre 2015 en Belgique, aux Pays-Bas et en France**
- 2. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2015**
- 3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2015**
- 4. Événements importants survenus après la date du bilan**
- 5. Perspectives**
- 6. Calendrier financier modifié**

## 1. Rapport de gestion

### 1.1. Chiffres clés

MONTEA SPACE FOR GROWTH		31/03/2015	31/12/2014	31/03/2014
		3 mois	12 mois	3 mois
<b>Portefeuille</b>				
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>				
Nombre de sites		43	41	37
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>				
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	663.562	632.818	566.224
Bureaux	M <sup>2</sup>	64.552	58.248	52.869
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>728.114</b>	<b>691.066</b>	<b>619.093</b>
Potentiel de développement	M <sup>2</sup>	195.555	149.944	92.651
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>				
Juste valeur (1)	K€	444.530	400.916	336.466
Valeur d'investissement (2)	K€	465.558	418.729	351.033
<b>Taux d'occupation</b>				
Taux d'occupation (3)	%	96,00%	96,60%	95,03%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>				
Juste valeur (1)	K€	8.260	7.527	7.541
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>				
Juste valeur (1)	K€	4.400	16.295	
<b>Résultats consolidés</b>				
<b>Résultat net courant</b>				
Résultat net locatif	K€	7.802	26.819	6.436
Résultat d'exploitation (4)	K€	6.439	22.821	5.330
Marge d'exploitation (5)	%	82,52%	85,09%	82,8%
Résultat financier (6)	K€	-2.022	-7.226	-1.791
<b>Résultat net courant (7)</b>	<b>K€</b>	<b>4.360</b>	<b>15.271</b>	<b>3.539</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		8.754.378	7.781.658	6.808.962
<b>Résultat net courant / action</b>	<b>€</b>	<b>0,50</b>	<b>1,97</b>	<b>0,52</b>
<b>Résultat net non courant</b>				
Résultat sur le portefeuille (8)	K€	-420	1.632	1.239
Résultat sur les instruments financiers dérivés (9)	K€	-1.359	-10.796	-2.804
<b>Résultat net</b>	<b>K€</b>	<b>2.581</b>	<b>6.107</b>	<b>1.974</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		8.754.378	7.781.658	6.808.962
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>	<b>0,29</b>	<b>0,78</b>	<b>0,29</b>
<b>Bilan consolidé</b>				
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€	186.182	183.338	140.798
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	270.275	236.473	203.721
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>	<b>493.098</b>	<b>453.867</b>	<b>369.688</b>
<b>Ratio d'endettement (10)</b>	<b>%</b>	<b>54,81%</b>	<b>52,10%</b>	<b>55,11%</b>
Actif net / action (11)	€	21,27	20,94	20,68
Actif net / action (excl. IAS 39) (11)	€	24,24	23,76	23,12
Cours de bourse (12)	€	37,22	34,39	32,08
Prime / (décote)	%	53,58%	44,77%	38,75%

- (1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS. Le montant de EUR 449.490K (placements immobiliers à la rubrique I.C. du bilan) est inférieur de EUR 560K aux projets de développement et à la juste valeur des immeubles de placement. Cette différence concerne la valeur comptable des bureaux à usage propre.
- (2) Valeur du portefeuille sans 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 opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier.
- (5) Résultat opérationnel avant le résultat du portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.
- (6) Concerne le résultat financier hors résultat sur les instruments financiers.
- (7) 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 la valorisation des instruments de couverture financière.
- (8) 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.
- (9) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
- (10) Le taux d'endettement est calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (11) Calculé sur la base du nombre total d'actions au 31/03/2015. La formule est la suivante :  
Fonds propres attribuables aux actionnaires/nombre total d'actions à la fin de l'exercice
- (12) Cours boursier à la fin du premier trimestre 2015.

## 1.2. Transactions et événements importants survenus au premier trimestre 2015 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

### 1.2.1. Le résultat net courant<sup>2</sup> atteint € 4,36 millions (EUR 0,50 par action), en hausse de 23% sur une base récurrente par rapport à la même période de l'année dernière

Le résultat net courant de Montea s'élève à € 4,36 millions (€ 0,50 par action) pour le premier trimestre 2015, une progression de 23% par rapport aux € 3,54 millions de la même période de l'année dernière (€ 0,52 par action).

La croissance de € 0,82 million est avant tout le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier, soit € 1,11 million (+ 21 %) :
  - le résultat locatif net a augmenté de € 1,37 million (+21%), dans une large mesure à cause des recettes annuelles complètes des investissements de l'exercice précédent et des revenus des nouveaux investissements de l'exercice 2015 ;
  - la moindre augmentation du résultat immobilier par rapport au résultat locatif net s'explique surtout par la hausse des frais immobiliers au premier trimestre de l'année 2015 ;
  - compte tenu des frais généraux de la société, la marge d'exploitation se situe à 82,5%, une baisse de 0,3% par rapport à la même période de l'année dernière.
- l'augmentation du résultat locatif net de € 0,23 million (+13%) :
  - la dette financière moyenne<sup>3</sup> a augmenté de 32% (€ 62 millions) tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 13%. En conséquence, la charge financière moyenne a baissé à 3,3% pour le premier trimestre ;
  - À la fin du trimestre, la charge financière se situe à 3,3%<sup>4</sup>.

### 1.2.2. Activités locatives au premier trimestre 2015

Pour le portefeuille immobilier existant, il n'y a pas eu d'activités locatives au premier trimestre 2015, ni les contrats de location existants ont été terminés.

<sup>2</sup> Résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XVI, XVII, XVIII et XIV du compte de résultats) et hors variation de la juste valeur des instruments de couverture (code XXIII du compte de résultats).

<sup>3</sup> La charge moyenne de la dette financière est déterminée par la moyenne de toutes les dettes financières de Montea, y compris les lignes de crédit, l'emprunt obligataire et les dettes de leasing. La dette financière moyenne ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture. Le coût financier moyen est le coût total des liquidités financières (compte non tenu des variations des instruments de couverture) par rapport à la dette financière moyenne.

<sup>4</sup> Cela concerne le coût financier à la fin du premier trimestre 2015, compte tenu de la charge de la dette financière à la fin de la période et compte tenu des taux d'intérêt du moment.

### 1.2.3. Activités d'investissement au premier trimestre 2015

➤ **16 janvier 2015 – Acquisition d'un centre de distribution logistique d'environ 22.400 m<sup>2</sup> à 's-Heerenberg (NL)**<sup>5</sup>

En décembre 2014, Montea a annoncé l'acquisition d'un centre de distribution logistique sur un terrain de 45.500 m<sup>2</sup>. Le complexe logistique est situé à 's-Heerenberg, dans le parc logistique multimodal « Euregionaal Bedrijventerrein », non loin de la frontière allemande. Construit en 2009-2011, le centre de distribution se compose d'environ 16.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 5.200 m<sup>2</sup> de cross-dock et 2.400 m<sup>2</sup> de bureaux, avec 44 quais de chargement. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 12 ans à JCL Logistics Benelux, spécialiste du stockage et de la distribution transeuropéenne.



Montea « Space for Growth » - site de 's-Heerenberg (NL)

La transaction a été finalisée le 16 janvier 2015. Elle représente une valeur d'investissement totale de € 20,4 millions et produira un rendement supplémentaire de € 1,45 million par an. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

➤ **31 mars 2015 - Acquisition d'un bâtiment logistique d'environ 10.000 m<sup>2</sup> à St-Priest-Lyon (FR), loué à Cofriset**

Montea a acquis un bâtiment logistique, doté d'une situation stratégique à 10 km de l'aéroport St-Exupéry, à St-Priest, près de Lyon. Le bâtiment compte 9.400 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et environ 600 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi que 12 quais de chargement. Le site présente encore un potentiel d'extension de quelque 4.500 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment est loué à Cofriset pour une durée résiduelle de 2,7 ans. Montea est actuellement en négociation avec Cofriset pour prolonger le bail. Cofriset est une filiale du groupe Beijers, spécialisée dans la distribution des appareils de climatisation et de réfrigération.



Montea « Space for Growth » - Site de St-Priest - Cofriset (FR)

<sup>5</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/12/2014 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 6,55 millions; elle va générer un supplément de revenus locatifs de € 596K par an, soit un rendement initial de +/-9,1%.

La transaction renforce la position de Montea à Saint-Priest, où la société est déjà propriétaire d'un entrepôt de 13.800 m<sup>2</sup>, loué à Brosette (groupe Saint-Gobain).

#### 1.2.4. Activités de développement au premier trimestre 2015

➤ **12 février 2015 – Développement d'un nouveau bâtiment d'environ 36.500 m<sup>2</sup> pour DHL à Brucargo – Brussels Airport (BE)**

DHL ancre ses opérations de fret aérien à Brussels Airport par la signature d'un accord de collaboration pour la construction d'un nouveau hub à Brucargo. MG Real Estate (une entité de De Paepe Group) se chargera de ce développement sur-mesure (build-to-suit) unique, qui représentera environ 31.500 m<sup>2</sup> de stockage et 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le bâtiment se situera à l'entrée de Brucargo, le hotspot logistique de Brussels Airport pour ce qui concerne le fret. Conformément au développement pour DHL Global Forwarding de 2012, Montea acquerra le bien à la réception, aux conditions suspensives habituelles.

DHL louera pendant un terme fixe de 15 ans ce complexe hautement stratégique. Les travaux vont commencer bientôt. Le nouveau projet sur mesure devrait être opérationnel au quatrième trimestre 2016.



Montea « Space for Growth » - Site de Brucargo - DHL (BE)

Ici encore, Montea a signé avec Brussels Airport un contrat de superficie de longue durée. Après déduction de l'indemnité de superficie, le projet va générer un loyer d'environ € 2,3 millions ; Montea en fera l'acquisition sur la base d'un rendement initial de 7,70 %.

➤ **16 mars 2015 – Réception d'un projet build-to-suit d'environ 14.800 m<sup>2</sup> pour DocMorris dans le parc d'activités de Heerlen (NL)**<sup>6</sup>

Montea et Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund ont développé en partenariat un projet sur mesure d'environ 14.800 m<sup>2</sup>, à l'usage de DocMorris, première pharmacie par correspondance d'Europe. Le terrain est situé dans le European Business Park Avantis de Heerlen, à la frontière des Pays-Bas et de l'Allemagne. Le site est conforme aux normes sévères qui régissent le stockage des produits pharmaceutiques. Il compte environ 7.750 m<sup>2</sup> de stockage (extensible), environ 1.750 m<sup>2</sup> de mezzanine, environ 5.300 m<sup>2</sup> de bureaux et 390 places de stationnement. L'entreprise a signé un contrat de location de 15 ans pour ce site ultramoderne.



Montea « Space for Growth » - Site de Heerlen (NL)

Montea a acquis le bien sur base d'un rendement initial net de 7,33 %. La valeur d'investissement du projet est estimée à € 19,2 millions. La transaction est en partie financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014 et en partie par de nouveaux financements bancaires.

#### 1.2.5. Activités de désinvestissement au premier trimestre 2015

➤ **31 mars 2015 - Vente du site de Meer (BE) à Smart Packaging Solutions SA (VPK)**



Montea a vendu le site de Meer, Europalaan, au locataire actuel, Smart Packaging Solutions. Le site compte 9.250 m<sup>2</sup> de stockage et 460 m<sup>2</sup> de bureaux. La transaction représente un montant de € 3,78 millions, conforme à la juste valeur.

<sup>6</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 02/09/2014 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 2. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2015

- La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élève à € 457,19 millions, sur la base, d'une part, de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (€ 444,53 millions) et des développements en cours (€ 4,40 millions), et d'autre part, de la valeur des panneaux solaires (€ 8,26 millions).

	Total 31/03/2015	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2014	Total 31/03/2014
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>						
Nombre de sites	43	21	16	6	41	37
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	663.562	336.786	212.459	114.317	632.818	566.224
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	64.552	34.864	16.279	13.409	58.248	52.869
Surface totale (m <sup>2</sup> )	728.114	371.650	228.738	127.726	691.066	619.093
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	195.555	105.766	71.734	18.055	149.944	92.651
Juste valeur (K EUR)	444.530	220.320	127.510	96.700	400.916	336.466
Valeur d'investissement (K EUR)	465.558	226.020	136.068	103.470	418.729	351.033
Loyers contractuels annuels (K EUR)	34.946	16.847	10.984	7.115	31.665	27.113
Rendement brut (%)	7,86%	7,65%	8,61%	7,36%	7,90%	8,06%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,12%	8,03%	8,84%	7,36%	8,56%	8,41%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	27.797	20.351	7.446	0	22.406	28.981
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR)	1.137	847	290	0	905	1.199
Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )	96,0%	94,0%	96,7%	100,0%	95,99%	95,03%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>						
Juste valeur (K EUR)	8.260	8.260	0	0	7.527	7.541
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>						
Juste valeur (K EUR)	4.400	4.400	0	0	16.295	0

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

- Augmentation de € 43,61 millions de la juste valeur des bâtiments du portefeuille immobilier par rapport à fin 2014 (et € 108,06 millions par rapport à Q1-2014) pour atteindre € 444,53 millions, principalement suite à :
- Belgique : € -3,42 millions représentant principalement :
    - la vente du site de Meer à VPK en Q1-2015 pour la somme de € 3,78 millions ;
  - France : € 6,79 millions représentant principalement :
    - l'acquisition du site Saint-Priest (loué à Cofriset) ;
  - Pays-Bas : € 40,25 millions représentant principalement :
    - la finalisation du projet build-to-suit de Heerlen (loué à DocMorris) ;
    - la transaction sale-and-lease back de Heerenberg (loué à JCL Logistics)
- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 728.114 m<sup>2</sup>, répartie sur 21 sites en Belgique, 16 sites en France et 6 sites aux Pays-Bas. L'augmentation nette (37.048 m<sup>2</sup> par rapport à fin 2014) s'explique principalement par les investissements ci-dessus.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 195.555 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 0,3% au premier trimestre 2015 (€ 1,3 million). Cette évolution s'explique largement par la baisse du rendement de l'investissement sur quelques sites.
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,12% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,56% au 31/12/2014.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent € 34,95 millions, une hausse de 10% par rapport au 31/12/2014, surtout imputable à l'acquisition des sites de 's Heerenberg et Saint-Priest, à la finalisation du projet de Heerlen ainsi qu'à l'impact des acquisitions et des finalisations de projets au dernier trimestre de 2014.
- ✓ Le **taux d'occupation** se monte à 96%<sup>7</sup>. La principale inoccupation concerne le site de Herentals (14.596 m<sup>2</sup>).

➤ **Développements en cours à hauteur de € 4,40 millions :**

Les développements en cours à hauteur de € 4,40 millions concernent le nouveau site belge d'Erembodegem, qui sera loué à Movianto (voir aussi plus haut). Selon les prévisions, la réception aura lieu fin 2015.

➤ **Juste valeur des panneaux solaires : € 8,26 millions**

La juste valeur des panneaux solaires concerne 7 projets de panneaux solaires : 1 à Bruxelles (Forest), 2 en Wallonie (Heppignies et Milmort) et 4 en Flandre (Bornem, Herentals, Grimbergen et Puurs).

---

<sup>7</sup> Le taux d'occupation représente le nombre de m<sup>2</sup> occupés par rapport à la superficie totale en m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des projets en (re)développement.

### 3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2015

#### 3.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2015

 <b>COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique</b>	<b>31/03/2015</b> 3 mois	<b>31/03/2014</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 NET COURANT AVANT IMPOT (*)</b> Impôt	7.802 7.824 100,3% -252 7.572 -1.140 6 6.439 82,5% -2.022 4.417 -57	6.436 6.563 102,0% -365 6.198 -866 -2 5.330 82,8% -1.791 3.540 0
<b>RESULTAT NET COURANT</b> <i>par action</i>	<b>4.360</b> 0,50	<b>3.539</b> 0,52
<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>	5 0 -424 0 -420 -1.359 -1.359	0 0 1.239 0 1.239 -2.804 -2.804
<b>RESULTAT NET</b> <i>par action</i>	<b>2.581</b> 0,29	<b>1.974</b> 0,29

#### 3.4.2. Commentaire du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2015

- ✓ **Le résultat locatif net s'élève à € 7,80 millions (+21 %) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +21% – Marge d'exploitation 82,5%**

Le **résultat locatif net** se monte à € 7,80 millions, soit 21% de mieux que pour la même période de 2014 (€ 6,43 millions). Cette progression de € 1,37 million s'explique par la vigoureuse croissance du portefeuille au deuxième semestre de 2014 et au premier trimestre de 2015.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** (marge d'exploitation) augmente de € 5,33 millions l'an dernier à € 6,44 millions au 31/03/2015. Cette augmentation de 21% (€ 1,11 million) du résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier s'explique essentiellement par l'augmentation du résultat locatif net (€ 1,37 million, voir plus haut) et par une hausse des frais immobiliers et des frais généraux de la société (€ 0,15 million).

La **marge d'exploitation** (ou **marge opérationnelle**)<sup>8</sup> atteint 82,5%, à comparer aux 82,8% de la même période de l'an dernier.

- **Le résultat financier négatif (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à € 2,02 millions, en hausse de 28% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par une dette financière moyenne plus importante.**

Le **résultat financier** négatif au 31/03/2015 atteint € 2,02 millions, une hausse de 28% par rapport à la même période de l'année dernière (€ 0,23 million), largement due à la hausse de la dette moyenne (€ 62 millions ou +32%). Le coût financier moyen s'élève à 3,3% pour le premier trimestre<sup>9</sup> (contre 3,9% pour la même période de l'année dernière).

- ✓ **Résultat hors trésorerie négatif de € 1,78 million, dû à la variation négative de la valorisation des instruments de couverture (€ 1,36 million) et à la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier (€ 0,42 million).**

La variation négative des instruments de couverture (€ 1,36 million) s'explique surtout par la nouvelle baisse des taux d'intérêt de long terme au 31/03/2015 par rapport au 31/12/2014.

La variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier (€ 0,42 million) résulte principalement des frais de transaction, qui ne sont pas inclus dans la juste valeur des biens immobiliers.

- **Résultat net courant de € 4,36 millions (€ 0,50 par action)**

Le **résultat net courant** au 31/03/2015 se monte à € 4,36 millions (€ 0,50 par action), en hausse de 23% par rapport à la même période de l'an dernier.

- **Résultat net positif de € 2,58 millions**

Le **résultat net** au 31/03/2015 s'élève à € 2,58 millions (€ 0,29 par action), à comparer aux € 1,97 million de la même période de 2014.

<sup>8</sup> Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

<sup>9</sup> Ce coût financier est la moyenne de la période, y compris les dettes de leasing en France, en Belgique et aux Pays-Bas. 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.

### 3.4.3. Bilan consolidé abrégé au 31/03/2015

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/03/2015 Conso	31/03/2014 Conso
ACTIFS NON COURANTS	458.142.402	348.601.188
ACTIFS COURANTS	34.955.470	21.086.828
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>493.097.872</b>	<b>369.688.016</b>
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	186.281.511	140.895.666
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	186.181.602	140.797.659
Intérêts minoritaires	99.909	98.007
PASSIFS	306.816.361	228.792.350
Passifs non courants	234.109.909	184.373.048
Passifs courants	72.706.452	44.419.302
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>493.097.872</b>	<b>369.688.016</b>

### 3.4.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 31/03/2015

- Au 31/03/2015, le **total de l'actif** (€ 493,10 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (91% du total) et de panneaux solaires (2% du total). Le reste de l'actif (7% 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 (€ 186,3 millions) et une dette totale de € 306,8 millions.

Le total des engagements de € 306,8 millions se décompose en :

- lignes de crédit consommées pour la somme de € 195,5 millions ;
  - emprunt obligataire en cours pour € 59,3 millions ;
  - dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de € 2,8 millions ;
  - valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de € 26,0 millions ;
  - un montant total de € 23,2 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.
- ↳ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de cinq organismes financiers belges, pour un total de € 204 millions, dont € 195,5 millions utilisés. En 2015 et 2016, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de € 49 millions et EUR 27 millions respectivement.
- Le **taux d'endettement** <sup>10</sup> atteint 54,8 %. La variation de l'endettement par rapport à 31/12/2014 est dans une large mesure imputable aux transactions du premier trimestre 2015, financées 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 %.

<sup>10</sup> Calculé suivant l'AR du 16 décembre 2014 en ce qui concerne les sociétés immobilières réglementées.

- La **valeur de l'actif net** au 31/3/2015 représente € 21,27 par action, mais 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 24,24 par action (une hausse de 5 % par rapport au 31/03/2014).

Pour un cours boursier de € 37,22 au 31/03/2015, la prime s'élève à 53,58 % par rapport à la valeur de l'actif net, corrigée de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

#### 4. Événements importants survenus après le 31/03/2015

- **3 avril 2015 - Développement d'un projet build-to-suit d'environ 9.000 m<sup>2</sup> pour CdS sur le site Unilever de Forest (BE)**

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, un centre de distribution sur mesure a déjà été aménagé pour Metro<sup>11</sup>. Dans une phase suivante, Montea va développer un projet build-to-suit durable pour CdS, sur une surface totale d'environ 9.000 m<sup>2</sup>. Le nouveau centre de distribution sera en principe opérationnel au premier trimestre de 2016.



Montea « Space for Growth » - Site de Forest - CdS (BE)

Montea a conclu avec CdS un accord en vue d'un contrat de bail d'une durée fixe de 15 ans. CdS est spécialisée dans la location de matériel de réception et de catering ([www.cdsonline.be](http://www.cdsonline.be)). La transaction était accompagnée par Allten.

Montea réalise le projet sur la base d'un rendement initial de 7,3 %.

Les travaux vont commencer bientôt. Le nouveau projet sur mesure devrait être opérationnel début 2016.

<sup>11</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/02/2014 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **3 avril 2015 - Lancement d'un projet build-to-suit d'environ 13.000 m<sup>2</sup> pour Movianto à Erembodegem (BE) - Achat d'un terrain de 46.000 m<sup>2</sup>**

En juin 2014, le prestataire de services logistiques Movianto a choisi Montea comme partenaire pour le développement et le financement d'un centre de distribution supplémentaire à Alost<sup>12</sup>. Entretemps, le permis de bâtir a été délivré. Montea a acheté un terrain de 46.000 m<sup>2</sup> dans l'Industriezone Zuid IV d'Erembodegem et a récemment entamé les travaux.

Ce centre de logistique de pointe (+/- 13.000 m<sup>2</sup>, deux cross-docks GDP à +2+8°C et +15°C+25°C, bureaux) sera opérationnel pour fin 2015.



Montea « Space for Growth » - Site Zuid IV Erembodegem - Movianto (BE)

## 5. Perspectives

### • Pipeline d'investissement

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchi que mène Montea, il est plus difficile d'acquérir des bâtiments A de qualité avec des rendements raisonnables. C'est la raison pour laquelle notre portefeuille d'investissement fait une place croissante aux projets build-to-suit, dont la durée est plus longue que celle des acquisitions. Il en résulte un ralentissement de notre croissance.

Nous parvenons néanmoins à entretenir celle-ci grâce à notre connaissance du marché.

### • Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60 %, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 64 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements sur celle des contrats de location.

### • Taux d'occupation et durée des contrats de location

Le taux d'occupation atteint 96,0 % ; il est conforme à l'objectif fixé.

<sup>12</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2014 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

La durée moyenne des contrats est de 7,1 ans. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère maintenir la durée moyenne de ces baux à plus de 7 ans pour la fin de l'exercice.

- **Marge d'exploitation ou marge opérationnelle**

Au 31/03/2015, la marge d'exploitation se monte à 82,5%. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea vise une marge d'exploitation de 85% sur tout l'exercice 2015.

- **Coût financier**

Au 31/03/2015, le coût financier s'élève à 3,3%<sup>13</sup>. Il est conforme à l'objectif fixé : maintenir durablement le coût financier en dessous de 4%.

## 6. Calendrier financier

La date Ex, à laquelle l'action de la société sera cotée en bourse sans le coupon 14 d'une valeur brute de € 0,95/action, est passée du 21/05/2015 au 22/05/2015 (sous réserve de l'approbation de l'affectation du résultat telle que proposée par l'Assemblée Générale du 19/05/2015).

- 13/05/2015 Résultats trimestriels 31/03/2015
- 19/05/2015 Assemblée générale des actionnaires
- 22/05/2015 Ex date
- 25/05/2015 Record date
- 26/05/2015 Pay date (rights distribution)
- 20/08/2015 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2015
- 05/11/2015 Résultats trimestriels 31/09/2015

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) de droit belge, 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 31/03/2015, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 663.562 m<sup>2</sup>, répartis sur 43 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Bruxelles (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 D'INFORMATIONS



Visit our  
website!

<sup>13</sup> Le coût financier est un runrate annuel, basé sur le total consommé des lignes de crédit, les dettes de leasing et les emprunts obligataires au 31/03/2015, les instruments de couverture souscrits au 31/03/2015 et le taux d'intérêt à court terme (Euribor 3 mois) au 31/03/2015.