

# SPACE FOR GROWTH



COMMUNIQUÉ DE PRESSE  
DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE  
RELATIVE À LA PÉRIODE DU 01/07/2015 AU 30/09/2015

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
EMBARGO JUSQU'AU 05/11/2015 – 8H30

→ RESULTAT NET COURANT DE EUR 5,33 MILLIONS (EUR 0,58 PAR ACTION), CROISSANCE DE 40,3% PAR RAPPORT A LA MEME PERIODE DE L'ANNEE DERNIERE

- LE RESULTAT LOCATIF NET AUGMENTE DE 28,1% A EUR 8,27 MILLIONS
- LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 85,0% POUR LES TROIS PREMIERS TRIMESTRES DE 2015

→ LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SE MONTE A EUR 475 MILLIONS

- TAUX D'OCCUPATION DE 95,9%
- LA DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE ATTEINT 6,8 ANS
- CROISSANCE ESCOMPTEE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER A > EUR 500 MILLIONS AU 31/12/2015

→ LE TAUX D'ENDETTEMENT ATTEINT 53,6 %

→ PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2015:

- AUGMENTATION DU RESULTAT NET COURANT A EUR 21,0 MILLIONS (+37%)
- AUGMENTATION DU RESULTAT NET COURANT PAR ACTION A EUR 2,30 (+17%)
- NOUVELLE AUGMENTATION POSSIBLE DU DIVIDENDE EN LIAISON AVEC UN TAUX DE DISTRIBUTION INFÉRIEUR

MONTEA (MONT) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1er juillet 2015 au 30 septembre 2015.

## Résumé

- Le résultat net courant de Montea pour la période du 01/07/2015 au 30/09/2015 s'élève à EUR 5,33 millions (EUR 0,58 par action), une hausse de 40,3% par rapport aux EUR 3,80 millions de la même période de l'année précédente (EUR 0,43 par action)<sup>1</sup>.

La hausse de 40,3% s'explique essentiellement par l'amélioration (29,9%) du résultat immobilier avant résultat sur le portefeuille immobilier (marge d'exploitation), et par la hausse limitée du résultat financier négatif net (9,6%).

La marge d'exploitation progresse, atteignant 90,1% pour le troisième trimestre. Cela porte également à 85,0% la marge opérationnelle totale pour les 9 premiers mois de l'exercice.

Montea est sur la bonne voie pour réaliser son objectif initial de 85% pour tout l'exercice.

Au troisième trimestre de 2015, la dette moyenne a augmenté de EUR 87,8 millions (+48%) par rapport à la même période de l'année dernière, suite aux nombreuses acquisitions du premier semestre de cet exercice et du dernier trimestre de 2014. Le résultat financier négatif net, en revanche, augmente modestement de EUR 0,2 million (+9,6%). Cette moindre augmentation de la charge financière s'explique dans une large mesure par un coût financier moins élevé en moyenne (3,04% au troisième trimestre 2015 à comparer aux 4,10% de la même période de l'année dernière).

- La juste valeur du portefeuille immobilier se monte à EUR 475,0 millions, une progression de EUR 50,3 millions (+11,8%) par rapport au 31/12/2014. La hausse s'explique principalement par les acquisitions de sites et les projets build-to-suit en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Au 31/12/2015, la juste valeur du portefeuille immobilier va continuer à croître > de EUR 500 millions par la poursuite des projets build-to-suit annoncés et en cours.

Le taux d'occupation se situe à 95,9%. Les inoccupations concernent essentiellement les sites de Herentals (14.000 m<sup>2</sup>) et Savigny-le-Temple (7.500 m<sup>2</sup>).

La durée moyenne des contrats est de 6,8 ans (jusqu'à la première date de rupture).

- Le taux d'endettement atteint 53,6%.  
Au 31/12/2015, l'endettement sera voisin de 55% en raison du financement par la dette du pipeline d'investissement.

Sur le site de De Hulst-Willebroek, un arrangement été conclu avec Neovia pour la résiliation prématurée du bail en cours. Sur la période de 2015-2016, une indemnité de rupture sera payée à hauteur de EUR 3,8 millions (dont EUR 1,5 million en 2015 et EUR 2,3 millions en 2016). Entre-temps, Montea a lancé la commercialisation du bien ; il y a déjà de premiers contacts avec des candidats locataires.

- Compte tenu des résultats récurrents au 30/09/2015 suite à la croissance du portefeuille immobilier, à la bonne performance du portefeuille existant et aux résultats récurrents attendus pour le quatrième trimestre (y compris l'arrangement ci-dessus), Montea prévoit une hausse de 37% de son résultat net courant (à EUR 21 millions) pour l'exercice 2015.

D'après les prévisions, le résultat net courant par action atteindra EUR 2,30 (+17%).

Ce résultat net courant prévu permettra à Montea d'augmenter d'une part son dividende, et d'autre part de réduire son pourcentage de distribution afin de continuer à financer une croissance qualitative du portefeuille immobilier.

---

<sup>1</sup> Cette augmentation du résultat net courant se traduit par une moindre augmentation du résultat net courant par action, principalement en raison de l'augmentation de capital du 24 juin 2014.

## **Table des matières**

1. Chiffres clés
2. Événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2015
3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2015
4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2015
5. Événements importants survenus après le 30/09/2015
6. Perspectives
7. Calendrier financier

**1. Chiffres clés**

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2014
					3 mois	12 mois	3 mois
<b>Portefeuille</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>							
Nombre de sites		21	16	7	44	41	37
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	327.817	212.769	122.625	663.211	632.818	566.125
Bureaux	M <sup>2</sup>	34.926	15.917	14.110	64.953	58.248	52.968
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>362.743</b>	<b>228.686</b>	<b>136.735</b>	<b>728.164</b>	<b>691.066</b>	<b>619.093</b>
Potentiel de développement	M <sup>2</sup>	68.610	32.904	18.055	119.569	149.944	92.651
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>							
Juste valeur (1)	K€	220.399	134.323	104.383	459.105	400.916	340.331
Valeur d'investissement (2)	K€	225.793	143.592	111.690	481.075	418.729	355.425
<b>Taux d'occupation</b>							
Taux d'occupation (3)	%	93,7%	96,7%	100,0%	95,9%	96,6%	96,0%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>							
Juste valeur (1)	K€	8.256			8.256	7.527	7.439
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>							
Juste valeur (1)	K€	7.629			7.629	16.295	27.966
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultat net courant</b>							
Résultat net locatif	K€				8.266	26.819	6.452
Résultat d'exploitation (4)	K€				7.449	22.821	5.735
Marge d'exploitation (5)	%				90,11%	85,09%	88,88%
Résultat financier (6)	K€				-2.069	-7.226	-1.887
<b>Résultat net courant (7)</b>	<b>K€</b>				<b>5.328</b>	<b>15.271</b>	<b>3.797</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					9.211.701	7.781.658	8.754.354
<b>Résultat net courant / action</b>	<b>€</b>				<b>0,58</b>	<b>1,97</b>	<b>0,43</b>
<b>Résultat net non courant</b>							
Résultat sur le portefeuille (8)	K€				4.673	1.632	-477
Résultat sur les instruments financiers dérivés (9)	K€				-2.597	-10.796	-2.889
<b>Résultat net</b>	<b>K€</b>				<b>7.405</b>	<b>6.107</b>	<b>431</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					9.211.701	7.781.658	8.754.354
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>				<b>0,80</b>	<b>0,78</b>	<b>0,05</b>
<b>Bilan consolidé</b>							
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€				201.575	183.338	180.329
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				272.959	236.473	195.905
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>				<b>509.160</b>	<b>453.867</b>	<b>414.996</b>
<b>Ratio d'endettement (10)</b>	<b>%</b>				<b>53,6%</b>	<b>52,1%</b>	<b>47,2%</b>
Actif net / action (11)	€				21,88	20,94	20,60
Actif net / action (excl. IAS 39) (11)	€				24,51	23,76	23,13
Cours de bourse (12)	€				36,45	34,39	32,45
Prime / (décote)	%				48,7%	44,8%	40,3%

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS.

(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 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 la valorisation 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) Le taux d'endettement est calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

(10) Cours boursier à la fin de la période.

## 2. Évolution, événements et transactions survenus au troisième trimestre 2015

### 2.1. Le résultat net courant<sup>2</sup> s'élève à EUR 5,33 millions (EUR 0,58 par action), une croissance de 40,3% par rapport à la même période de l'année dernière – Montea est sur la bonne voie pour générer un résultat net courant de EUR 21 millions (+37%)

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 5,33 millions (EUR 0,58 par action) pour le troisième trimestre 2015, soit 40,3% (EUR +1,53 million) de plus que les EUR 3,80 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,43 par action)<sup>3</sup>.

Cette croissance de EUR 1,53 million résulte de l'augmentation du résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille, à hauteur de EUR 1,71 million, largement due à la hausse de EUR 1,81 million du résultat locatif net, à l'augmentation de la marge opérationnelle à 90,1% et à la faible augmentation de EUR 0,18 million du résultat financier négatif net.

### 2.2. Investissements du troisième trimestre 2015

Il n'y a pas eu d'investissements au troisième trimestre 2015.

### 2.3. Développements du troisième trimestre 2015

#### ➤ 17 septembre 2015 – Lancement d'un projet build-to-suit pour une multinationale américaine au MG Park De Hulst au Willebroek<sup>4</sup>

Le développement sur mesure comprend un terrain d'environ 48.000 m<sup>2</sup>, sur lequel sera construit un complexe logistique pour une multinationale américaine opérant dans la fourniture de pièces de rechange. Le bâtiment comportera 27.100 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 800 m<sup>2</sup> de bureaux et une mezzanine d'environ 1.100 m<sup>2</sup>. Dans une deuxième phase, le bâtiment pourra recevoir une extension de 6.800 m<sup>2</sup>. Le bâtiment sera opérationnel au premier trimestre 2016. Montea acquerra le bien à la réception.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst

Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme fixe de 10 ans.

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

<sup>3</sup> Cette augmentation du résultat net de résultat courant résulte dans une diminution du résultat net courant par action, principalement en raison de l'augmentation de capital.

<sup>4</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 17 septembre 2015 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

- **Extension du site DSV existant au Port de Gand : environ 21.000 m<sup>2</sup> d'espaces logistiques supplémentaires<sup>5</sup>**

À la demande de DSV Solutions, Montea va ajouter 21.000 m<sup>2</sup> à l'espace de stockage existant. Les permis nécessaires ont été délivrés ; la réception de l'extension est prévue pour le deuxième trimestre 2016.



Montea «Space for Growth» - site Port de Gand – DSV (BE)

Pour cette extension, Montea a obtenu du gestionnaire du port une prolongation de la concession existante pour une période de 30 ans.

- **Démarrage du projet build-to-suit annoncé pour DHL à Brucargo Zaventem**

En février 2015,<sup>6</sup> MG Real Estate et Montea ont annoncé un accord de partenariat avec Brussels Airport Company pour le développement d'un nouveau hub pour DHL avec 31.500 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone fret de Brussels Airport. Le bâtiment se situera à l'entrée de Brucargo, le hotspot logistique de Brussels Airport pour ce qui concerne le fret.



Montea «Space for Growth» -nouveau hub DHL à Brucargo – Zaventem (BE)

Les permis nécessaires ont été délivrés et les travaux ont déjà commencé. D'après les plans, le nouveau projet build-to-suit sera opérationnel au troisième trimestre 2016.

<sup>5</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 17 septembre 2015 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>6</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12 février 2015 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **Convention de partenariat avec Focus Invest pour le développement du parc d'entreprises « Kampershoek-Noord » sur un terrain de 160.000 m<sup>2</sup> à Weert (NL)**

Montea et Focus Invest ont conclu un partenariat pour le développement conjoint du parc logistique « Kampershoek-Noord ». Le terrain de 160.000 m<sup>2</sup>, sur l'A2 à Weert, non loin d'Eindhoven, bénéficie d'une situation favorable par rapport à la Belgique et à l'Allemagne. Le nouveau parc sera divisé en plusieurs parcelles sur lesquelles des développements de type différent seront possibles. Il se prête parfaitement à l'installation d'acteurs logistiques et d'entreprises de distribution.

L'intérêt croissant que ce hotspot logistique suscite sur le marché a poussé Montea et Focus Invest à unir leurs efforts pour développer un parc logistique durable, moderne et de qualité.

#### **2.4. Désinvestissements du troisième trimestre 2015**

Il n'y a pas eu de désinvestissements au troisième trimestre 2015.

#### **2.5. Activité locative du troisième trimestre 2015**

➤ **Signature de 5 nouveaux contrats de location sur des sites existants en France**

- le site de Marennes est intégralement loué à XPO pour un terme de 6 avec une première date de rupture après 3 ans ; il comprend 19.965 m<sup>2</sup> de stockage et 524 m<sup>2</sup> de bureaux.
- le site d'Alfortville est loué à
  - a. Edokial pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 333 m<sup>2</sup> de stockage ;
  - b. Soldis pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 660 m<sup>2</sup> de stockage ;
  - c. Star Services pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 1.002 m<sup>2</sup> de stockage ;
- le site de Le Mesnil Amelot est intégralement loué à Vog'Air pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 535 m<sup>2</sup> de stockage et de 162 m<sup>2</sup> de bureaux.

### 3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2015

- La juste valeur du patrimoine immobilier total se monte à EUR 475,0 millions. Sur ce total, les bâtiments représentent EUR 459,1 millions, les développements en portefeuille EUR 7,6 millions et les panneaux solaires EUR 8,3 millions

	Total 30/09/2015	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2014	Total 30/09/2014
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>						
Nombre de sites	44	21	16	7	41	37
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	663.211	327.817	212.769	122.625	632.818	566.125
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	64.953	34.926	15.917	14.110	58.248	52.968
Surface totale (m <sup>2</sup> )	728.164	362.743	228.686	136.735	691.066	619.093
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	119.569	68.610	32.904	18.055	149.944	0
Juste valeur (K EUR)	459.105	220.399	134.323	104.383	400.916	340.331
Valeur d'investissement (K EUR)	481.075	225.793	143.592	111.690	418.729	355.425
Loyers contractuels annuels (K EUR)	35.673	16.953	10.882	7.838	31.665	27.692
Rendement brut (%)	7,77%	7,69%	8,10%	7,51%	7,90%	8,14%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,02%	8,08%	8,31%	7,51%	8,56%	8,54%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	26.719	19.273	7.446	0	22.406	22.521
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR)	1.130	854	276	0	905	1.358
Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )	95,9%	93,7%	96,7%	100,0%	96,0%	96,0%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>						
Juste valeur (K EUR)	8.256	8.256	0	0	7.527	7.439
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>						
Juste valeur (K EUR)	7.629	7.629	0	0	16.295	27.966

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 728.164 m<sup>2</sup>, répartie sur 21 sites en Belgique, 16 sites en France et 7 sites aux Pays-Bas.
- ✓ La **juste valeur des bâtiments du portefeuille s'élève à 459,1 millions et**, d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté de EUR 58,2 millions durant les 9 premiers mois de 2015, sous l'effet des facteurs suivants :
  - Belgique (EUR -3,3 millions) :
    - désinvestissement du site de Meer pour la somme de EUR 3,8 millions au premier trimestre de 2015 ;
    - variation positive nette de l'évaluation du portefeuille existant à hauteur de EUR 0,5 million ;
  - Pays-Bas (EUR +47,9 millions) :
    - 2 investissements au premier semestre de 2015 (site de 's Heerenberg, loué à JCL Logistics, et site d'Apeldoorn, loué à HSL) pour un montant total de EUR 27,6 millions ;
    - finalisation du projet build-to-suit à Heerlen, loué à DocMorris, d'une valeur de EUR 19,2 millions ;
    - variation positive nette de l'évaluation du portefeuille existant à hauteur de EUR 1,1 million ;

- France (EUR 13,6 millions) :
  - investissement de Lyon-St-Priest, loué à Cofriset au deuxième trimestre 2015 pour la somme de EUR 7,5 millions ;
  - variation positive nette de l'évaluation du portefeuille existant à hauteur de EUR 6,1 millions ;
- ✓ La juste valeur des développements en portefeuille atteint EUR 7,6 millions. Elle représente la juste valeur de travaux déjà réalisés à Erembodegem (projet build-to-suit qui sera loué à Movianto, avec réception prévue en Q1 2016). En 2014, la juste valeur était de EUR 16,3 millions, à savoir la juste valeur du projet déjà réceptionné à Heerlen (loué à DocMorris).
- ✓ Le **rendement immobilier brut**<sup>7</sup> sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,02% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,56% au 31/12/2014.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 35,7 millions, une hausse de 12,7% par rapport au 31/12/2014, surtout imputable à l'augmentation des investissements immobiliers.
- ✓ Le **taux d'occupation** est de 95,9%.<sup>8</sup> La principale inoccupation concerne les sites de Herentals en Belgique et Savigny-le-Temple en France.

---

<sup>7</sup> Calculé par rapport à la juste valeur.

<sup>8</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 développement ni des biens placés par Montea sur la liste des désinvestissements.

#### 4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2015

##### 4.1.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2015

 <b>COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique</b>	<b>30/09/2015</b> 3 mois	<b>31/12/2014</b> 12 mois	<b>30/09/2014</b> 3 mois
<b>RESULTAT COURANT</b>			
RESULTAT LOCATIF NET	8.266	26.819	6.452
RESULTAT IMMOBILIER	8.578	27.334	6.820
% par rapport au résultat locatif net	103,8%	101,9%	105,7%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-138	-1.183	-271
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.441	26.151	6.549
Frais généraux de la société	-980	-3.339	-813
Autres revenus et charges d'exploitation	-12	9	-2
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.449	22.821	5.735
% par rapport au résultat locatif net	90,1%	85,1%	88,9%
RESULTAT FINANCIER	-2.069	-7.226	-1.887
RESULTAT NET COURANT AVANT IMPOT (*)	5.380	15.595	3.847
Impôt	-52	-324	-50
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>5.328</b>	<b>15.271</b>	<b>3.797</b>
<i>par action</i>	<b>0,58</b>	<b>1,97</b>	<b>0,43</b>
<b>RESULTAT NON COURANT</b>			
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	176	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.673	1.457	-477
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.673	1.632	-477
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.597	-10.796	-2.889
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-2.597	-10.796	-2.889
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7.405</b>	<b>6.107</b>	<b>431</b>
<i>par action</i>	<b>0,80</b>	<b>0,78</b>	<b>0,05</b>

##### 4.1.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2015

- ✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 8,27 millions (+28,1%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de 29,9% – Marge d'exploitation de 85,0% pour les trois premiers trimestres de 2015**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 8,27 millions, soit 28,1% de mieux que pour la même période de 2014 (EUR 6,45 millions). Cette progression de EUR 1,81 million s'explique par les revenus locatifs supplémentaires des investissements opérés 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 EUR 5,74 millions l'an dernier à EUR 7,45 millions au 30/09/2015. Cette augmentation de 29,9% (EUR 1,71 million) du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique essentiellement par l'augmentation du résultat locatif net (EUR 1,81 million).

La **marge d'exploitation** (ou **marge opérationnelle**)<sup>9</sup> atteint 90,1 % pour le troisième trimestre 2015, à comparer aux 88,9 % de la même période de l'an dernier. La hausse de la marge d'exploitation résulte d'une augmentation des frais généraux de la société plus faible que la croissance du portefeuille immobilier. Pour les neuf premiers mois, la marge d'exploitation atteint 85,0%. Montea est sur la bonne voie pour atteindre son objectif de 85% de marge d'exploitation pour toute l'année 2015.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture) se situe à EUR -2,07 millions, en hausse de 9,6% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par la baisse des coûts financiers moyens malgré une dette financière plus importante**

Le **résultat financier** au 30/09/2015 s'élève à EUR -2,07 millions, soit 9,6% de mieux que pour la même période de l'an dernier (EUR -1,89 million). La charge moyenne de la dette augmente de EUR 87,8 millions (48%). Face à cela, le résultat financier négatif augmente de 9,6%. Cette moindre hausse du résultat financier net négatif par rapport à la charge moyenne de la dette est la conséquence d'un coût financier moyen en baisse. Le coût financier moyen a baissé au troisième trimestre de 2015 à 3,04% (venant de 4,10% pour la même période de l'année dernière).

- ✓ **Résultat non courant positif de EUR 2,08 millions principalement dû à la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier (EUR 4,67 millions)**

Le **résultat non courant** se monte à EUR 2,08 millions pour le troisième trimestre 2015. Il est la conséquence de la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 4,67 millions.

Cette variation positive de la valorisation du portefeuille s'explique dans une large mesure par la baisse moyenne du rendement (25 pb) sur l'ensemble du portefeuille.

- **Le résultat net atteint EUR 7,41 millions. Parallèlement au résultat net courant de EUR 5,33 millions, il est fortement influencé par la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier et par la variation négative de la valorisation des instruments de couverture**

Le **résultat net** du troisième trimestre s'élève à EUR 7,41 millions (EUR 0,80 par action), à comparer aux EUR 0,43 million de la même période de 2014. La variation du résultat net est fortement influencée (outre la variation positive du résultat net courant) par les résultats non courants (l'an dernier, au troisième trimestre, une petite variation négative de la valorisation des instruments de couverture a été enregistrée pour EUR -0,5 million). Face à cela, au troisième trimestre 2015, on note une variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 4,67 millions.

- **Le résultat net courant s'élève à EUR 0,58 par action pour le troisième trimestre – (EUR 1,60 par action pour les 3 premiers trimestres de l'exercice 2015)**

Le **résultat net courant** pour le troisième trimestre se monte à EUR 5,33 millions, en hausse de 40,3% par rapport à la même période de l'an dernier.

Le résultat net courant par action se monte à EUR 0,58 million, soit une hausse de 33,4% par rapport à 2012.

Vu le résultat net courant par action de EUR 0,58 pour le troisième trimestre, le résultat net courant par action pour les trois premiers trimestres se situe à EUR 1,60.

<sup>9</sup> Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

#### 4.1.3. Bilan consolidé abrégé au 30/09/2015

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/09/2015 Conso	31/12/2014 Conso	30/09/2014 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>475.917.002</b>	<b>421.821.417</b>	<b>376.557.733</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>33.243.384</b>	<b>32.046.053</b>	<b>38.438.269</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>509.160.386</b>	<b>453.867.470</b>	<b>414.996.002</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>201.675.328</b>	<b>183.438.085</b>	<b>180.426.548</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	201.575.419	183.338.176	180.328.541
Intérêts minoritaires	99.909	99.909	98.007
<b>PASSIFS</b>	<b>307.485.058</b>	<b>270.429.385</b>	<b>234.569.454</b>
Passifs non courants	271.187.372	202.019.311	175.469.631
Passifs courants	36.297.686	68.410.074	59.099.823
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>509.160.386</b>	<b>453.867.470</b>	<b>414.996.002</b>

#### 4.1.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/09/2015

- Au 30/09/2015, le **total de l'actif** (EUR 509,2 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (93,4% du total). Le reste de l'actif (6,6% 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 201,6 millions), les participations minoritaires (EUR 0,1 million) et une dette totale de EUR 307,5 millions.

Le **total des engagements** de EUR 307,5 millions se décompose en :

- lignes de crédit consommées : EUR 153,0 millions (49,8%) ;
- dettes de leasing à rembourser : EUR 2,2 millions (7,0%) ;
- emprunts obligataires consommés : EUR 108,8 millions (35,4%) ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture : EUR 24,2 millions (7,9%) ;
- un montant total de EUR 19,3 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.

↳ Au 30/09/2015, Montea détient des lignes de crédit contractuelles auprès de cinq organismes financiers belges, pour un total de EUR 165 millions, dont EUR 153 millions utilisés (92,7%). Les lignes de crédit échues en 2015 ont déjà été refinancées. En 2016, des lignes de crédit arriveront à échéance pour EUR 26,6 millions.

- Le **taux d'endettement**<sup>10</sup> atteint 53,6 %. La variation du taux d'endettement par rapport au 31/12/2014 (47,2%) s'explique dans une large mesure par l'augmentation de capital du 24 juin 2014 pour la somme de EUR 53 millions (cela a permis à Montea de rembourser en partie ses dettes financières) ainsi qu'aux achats effectués au deuxième semestre de l'exercice précédent et au premier trimestre 2015, achats financés par la dette.

<sup>10</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

- ↳ 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 30/9/2015 représente EUR 21,88 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 24,51 par action, une augmentation de 3,3% par rapport au 31/12/2014.

Pour un cours boursier de EUR 36,45 au 30/09/2015, la prime s'élève à 48,7% par rapport à la valeur de l'actif net, corrigée de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

## 5. Événements importants survenus après le 30/09/2015

- ✓ **L'arrangement entre Montea et Neovia se traduit par un résultat net courant de EUR 1,5 million pour l'exercice 2015**
  - Sur le site de De Hulst-Willebroek, un arrangement été conclu avec Neovia pour la résiliation prématurée du bail en cours. Sur la période de 2015-2016, une indemnité de rupture sera payée à hauteur de EUR 3,8 millions, hors TVA (dont EUR 1,5 million en 2015 et EUR 2,3 millions en 2016).

Entre-temps, Montea a lancé la commercialisation du bien avec des candidats locataires.

## 6. Perspectives

- Pipeline d'investissement

Montea ambitionne de poursuivre sa croissance en développant son pipeline d'investissement.

Montea prévoit que la juste valeur du portefeuille immobilier au 31/12/2015 dépassera EUR 500 millions sous l'effet des projets build-to-suit déjà annoncés :

- Site Unilever : projet build-to-suit, loué pour 10 ans fermes à CdS, avec une réception prévue au premier trimestre de 2016 ;
- Site Erembodegem : projet build-to-suit, loué pour 10 ans fermes à Movianto, avec une réception prévue au premier trimestre de 2016 ;
- Site Gent-Zeehaven : extension du site existant, loué à DSV Solutions, avec une date de réception prévue au deuxième trimestre de 2016.

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation se situe à 95,9%. Montea prévoit de clôturer l'année 2015 avec un taux d'occupation supérieur à 95%.

- Marge d'exploitation

Ces derniers trimestres, la marge d'exploitation a augmenté à 85,0% pour les trois premiers trimestres. Montea est sur la bonne voie pour atteindre 85% de marge d'exploitation pour toute l'année 2015.

- Coût financier

Le coût financier est et reste la première charge de Montea. Le coût financier moyen s'élève à 3,04% pour les trois premiers trimestres. Durant l'exercice 2015, Montea s'est entièrement refinancée en mettant l'accent sur la diversification de la dette (2 nouvelles émissions obligataires au deuxième trimestre 2015) et sur l'allongement de la durée de la charge d'emprunt à plus de 5 ans, voire plus de 8 ans pour les contrats de couverture .

Le coût financier moyen va rester stable au quatrième trimestre. Montea prévoit donc un coût financier total de 3,1% pour l'ensemble de l'exercice 2015.

- Résultat net courant

Compte tenu des résultats récurrents au 30/09/2015 suite à la croissance du portefeuille immobilier, à la bonne performance du portefeuille existant et aux résultats récurrents attendus pour le quatrième trimestre (y compris l'arrangement ci-dessus), Montea prévoit une hausse de 37% de son résultat net courant (à EUR 21 millions) pour l'exercice 2015.

D'après les prévisions, le résultat net courant par action atteindra EUR 2,30 (+17%).

Ce résultat net courant prévu permettra à Montea d'augmenter d'une part son dividende, et d'autre part de réduire son pourcentage de distribution afin de continuer à financer une croissance qualitative du portefeuille immobilier.

## 7. Calendrier financier

- 25/02/2016 Résultats annuels au 31/12/2015
- 17/05/2016 Assemblée générale des actionnaires
- 19/05/2016 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2016
- 18/08/2016 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2016
- 10/11/2016 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2016

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

### MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques 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. Montea est le premier investisseur immobilier belge à avoir reçu la Lean & Green Star en reconnaissance de la réduction de 26% des émissions de CO2 dans son portefeuille belge. Au 30/09/2015, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 728.164 m<sup>2</sup>, répartie sur 44 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur 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

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