

# SPACE FOR GROWTH



COMMUNIQUE DE PRESSE  
DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE  
RELATIVE A LA PERIODE DU 01/07/2016 AU 30/09/2016

INFORMATION REGLEMENTEE  
EMBARGO JUSQU'AU 10/11/2016 – 08h30

- LE RESULTAT NET COURANT SUR LES 9 PREMIERS MOIS DE 2016 ATTEINT € 19,8 MILLIONS (€ 1,99 PAR ACTION), EN HAUSSE DE € 5,0 MILLIONS OU 34% SUR LA MEME PERIODE DE L'ANNEE DERNIERE
  - LE RESULTAT LOCATIF NET AUGMENTE DE 25% A € 30,6 MILLIONS
  - LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT EN MOYENNE 90,6% POUR LES 9 PREMIERS MOIS DE 2016
  
- LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SE MONTE A € 582 MILLIONS CONTRE € 579 MILLIONS FIN Q2 2016
  - TAUX D'OCCUPATION DE 97,3%
  - LA DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE ATTEINT 7,3 ANS
  
- L'ENDETTEMENT S'ELEVE A 55,4% CONTRE 56,2% FIN Q2 2016
  
- PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2016 :
  - LE PATRIMOINE IMMOBILIER VA ATTEINDRE € 600 MILLIONS
  - LE TAUX D'OCCUPATION RESTE A 95% AU MOINS - LA DUREE MOYENNE DES CONTRATS DEPASSE 7 ANS
  - MARGE D'EXPLOITATION 88% SUR BASE ANNUELLE
  - LE RESULTAT NET COURANT PAR ACTION PROGRESSE DE 5% (DE € 2,29 PAR ACTION EN 2015 A € 2,40 PAR ACTION EN 2016)

## Résumé

- Le résultat net courant de Montea pour les 9 premiers mois de 2016 s'élève à € 19,8 millions (€ 1,99 par action), une progression de € 5,0 millions ou 34% par rapport aux € 14,8 millions de la même période de l'an dernier (€ 1,60 par action), essentiellement en raison de la hausse du résultat locatif net (25%).

La marge d'exploitation pour les 9 premiers mois de l'exercice se monte à 90,6%, à comparer aux 85,0% de la même période de l'année passée.

- La juste valeur<sup>1</sup> du patrimoine immobilier atteint € 582 millions, une augmentation de € 65 millions (+13%) par rapport au 31/12/2015. En Belgique, cette augmentation s'explique principalement par la réception de 3 projets built-to-suit (CdS à Forest, Movianto à Erembodegem et extension DSV à Gand), l'acquisition du site de Willebroek – MG Park De Hulst (loué à Federal Mogul) ainsi que l'achat d'un terrain de 46.000 m<sup>2</sup> à Bornem pour le développement d'un projet built-to-suit. Aux Pays-Bas, il faut citer l'achat du site d'Eindhoven, De Keten (loué à Jan De Rijk) au premier trimestre de 2016 et le développement de la plus grande boulangerie européenne à Aalsmeer pour Bakkersland. Au 31/12/2016, la juste valeur du portefeuille immobilier va continuer à croître vers € 600 millions par la poursuite des projets build-to-suit annoncés et en cours.

Le taux d'occupation<sup>2</sup> se situe à 97,3%, à comparer aux 97,0% de fin juin 2016, y compris l'indemnité de rupture perçue en 2016 en raison de la résiliation du bail Neovia Logistics. Si ce bail n'est pas pris en compte, le taux d'occupation atteint 94,7%, et l'ambition reste de dépasser 95% à la fin de l'année.

La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture (y compris le bail signé pour le développement du projet à Aalsmeer avec Bakkersland) atteint 7,3 ans (contre 7 ans fin Q2 2016).

- L'endettement atteint 55,4% contre 56,2% fin juin 2016.
- Compte tenu des résultats au 30/09/2016, les perspectives de Montea pour le dernier trimestre 2016 sont les suivantes :
  - Le patrimoine immobilier continue à atteindre € 600 millions
  - Maintenir le taux d'occupation au-dessus de 95% et la durée moyenne des contrats (jusqu'à la première possibilité de rupture) au-dessus de 7 ans
  - Conserver une marge d'exploitation de plus de 88% sur base annuelle
  - Le résultat net courant par action progresse de 5% (de € 2,29 par action en 2015 à € 2,40 par action en 2016)

<sup>1</sup> La juste valeur se compose des investissements immobiliers (hors usage propre), des autres immobilisations corporelles (hors usage propre) et des actifs destinés à la vente.

<sup>2</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>. Les projets en développement ne sont pas pris en compte, ni au numérateur, ni au dénominateur.

## Sommaire

1. Chiffres clés
2. Événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2016 en Belgique, en France et aux Pays-Bas
3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30/09/2016
4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2016
5. Événements importants survenus après le 30/09/2016
6. Perspectives
7. Calendrier financier

## 1. Chiffres clés

		BE	FR	NL	30/09/2016 9 mois	31/12/2015 12 mois	30/09/2015 9 mois
<b>Portefeuille</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>							
Nombre de sites		23	16	9	48	45	44
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	394.432	216.837	158.580	769.849	682.503	681.661
Bureaux	M <sup>2</sup>	35.567	16.008	16.106	67.681	66.506	65.242
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>429.999</b>	<b>232.845</b>	<b>174.686</b>	<b>837.530</b>	<b>749.009</b>	<b>746.903</b>
Potentiel de développement	M <sup>2</sup>	136.385	75.904	18.055	230.344	119.569	180.955
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>							
Juste valeur (1)	K€	268.079	135.695	140.466	544.240	480.721	452.719
Valeur d'investissement (2)	K€	274.781	145.298	150.299	570.378	503.980	474.303
<b>Taux d'occupation</b>							
Taux d'occupation (3)	%	96,6%	96,8%	100,0%	97,3%	96,0%	95,8%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>							
Juste valeur (1)	K€	10.094	0	0	10.094	10.369	8.278
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>							
Juste valeur (1)	K€	0	0	27.994	27.994	25.640	4.694
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultat net courant</b>							
Résultat net locatif	K€				30.563	34.290	16.239
Résultat avant le résultat sur portefeuille (4)	K€				27.704	29.437	13.370
Marge d'exploitation (5)	%				90,65%	85,85%	82,33%
Résultat financier (hors IAS 39) (6)	K€				-7.588	-8.016	-3.731
<b>Résultat net courant (7)</b>	<b>K€</b>				<b>19.768</b>	<b>21.097</b>	<b>9.436</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					9.951.884	9.211.701	9.211.701
<b>Résultat net courant / action</b>	<b>€</b>				<b>1,99</b>	<b>2,29</b>	<b>1,02</b>
<b>Résultat net non courant</b>							
Résultat sur le portefeuille (8)	K€				2.703	2.475	-1.598
Résultat sur les instruments financiers dérivés (9)	K€				-6.095	438	2.996
<b>Résultat net</b>	<b>K€</b>				<b>16.062</b>	<b>24.010</b>	<b>10.834</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					9.951.884	9.211.701	9.211.701
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>				<b>1,61</b>	<b>2,61</b>	<b>1,18</b>
<b>Bilan consolidé</b>							
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€				231.632	208.157	194.221
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				339.644	306.564	270.555
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>				<b>612.937</b>	<b>549.685</b>	<b>497.247</b>
<b>Ratio d'endettement (10)</b>	<b>%</b>				<b>55,4%</b>	<b>55,8%</b>	<b>54,4%</b>
Actif net / action <sup>(11)</sup>	€				23,28	22,60	21,08
Actif net / action (excl. IAS 39) <sup>(11)</sup>	€				26,32	25,22	23,43
Cours de bourse <sup>(12)</sup>	€				47,13	39,20	34,14
Prime / (décote)	%				79,1%	55,4%	45,7%

- (1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre. La juste valeur des développements est comptabilisée en Belgique. Ici, cependant, elle est attribuée aux Pays-Bas, car il s'agit d'un projet néerlandais, Bakkersland.
- (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) de m<sup>2</sup> non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- (4) Résultat opérationnel avant résultat sur le patrimoine immobilier.
- (5) Résultat opérationnel avant le résultat du patrimoine immobilier divisé par le résultat locatif net.
- (6) Résultat net compte non tenu du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII, XVIII et XIX du compte de résultat) et compte non tenu de la variation dans l'évaluation des instruments de couverture financière (code XXIII du compte de résultat).
- (7) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine 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) Calculé sur la base du nombre total d'actions au 30/09/2016. La formule est la suivante : Fonds propres attribuables aux actionnaires/nombre total d'actions à la fin de l'exercice.
- (11) Cours boursier à la fin de la période.

## 2. Événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2016 en Belgique, en France et aux Pays-Bas

### 2.1. Investissements du troisième trimestre 2016

Il n'y a pas eu de nouveaux investissements au troisième trimestre 2016.

### 2.2. Développements du troisième trimestre 2016

- **07 juillet 2016 - La commune d'Oss et Montea signent une convention pour le futur développement d'un terrain logistique à Vorstengrafdonk (NL)**<sup>3</sup>

Le maire Frank den Brok et Hylcke Okkinga, directeur de Montea Nederland, ont conclu un accord pour une parcelle de 5 ha à Vorstengrafdonk. Montea construira sur cette parcelle – après location - un centre de distribution sur mesure. Montea Nederland entamera ce projet conjointement avec l'entreprise de construction van der Maazen.



Montea « Space for Growth » - Infographie, centre de distribution Vorstengrafdonk - Oss (NL)

Montea Nederland et l'entreprise de construction Van der Maazen développent un plan de construction sur le terrain, puis le soumettent à la commune pour ce qui concerne la qualité de l'image et en fonction de la possibilité d'obtenir un permis d'environnement. Le plan de construction répond aux dernières exigences logistiques et est prêt pour l'utilisateur final. L'immeuble peut dès lors être réalisé dans un très bref délai.

Entre-temps, le processus de commercialisation a commencé. Montea et van der Maazen jouissent d'une option d'achat sur le terrain, recherchent des candidats locataires et construiront ensuite le centre de distribution sur mesure.

- **15/09/2016 – Montea développe un nouveau centre crossdock sur mesure d'environ 8.000 m<sup>2</sup> pour Mainfreight à Genk (BE)**

Mainfreight (Wim Bosman Groep) et Montea ont signé un accord de collaboration (aux conditions suspensives usuelles) pour le développement d'un nouveau centre crossdock sur mesure, comprenant environ 8.000 m<sup>2</sup> de stockage et environ 800 m<sup>2</sup> de bureaux, à Genk-Zuid. Mainfreight a signé dans ce cadre un contrat de location d'une durée fixe de neuf ans.

<sup>3</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/07/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

Le Wim Bosman Groep (l'entité européenne du réseau mondial Mainfreight) est un prestataire de services 3PL+ appuyé sur un réseau solide, spécialisé dans l'entreposage personnalisé et de préférence intégré, ainsi que dans les solutions de transport et de distribution, avec des agences aux Pays-Bas, en Belgique, France, Pologne, Roumanie et Russie. Mainfreight est un prestataire mondial de services logistique présent en Australie, en Nouvelle-Zélande, en Asie, en Amérique et en Europe ([www.mainfreight.com](http://www.mainfreight.com)).

L'investissement de Montea dans ce projet built-to-suit se monte à quelque € 7,3 millions et produira à partir de Q2 2017 un rendement initial de 7,3%. Le nouveau site emploiera environ 150 personnes.



Montea « Space for Growth » - Infographie, centre crossdock Mainfreight - Genk (BE)

### 2.3. Désinvestissements du troisième trimestre 2016

#### ➤ 18 juillet 2016 – Montea vend le site de Herentals à Kemin Europe SA (BE)



Le 30 juin, Kemin Europe SA a exercé son option d'achat pour la somme de € 6,1 millions. La vente proprement dite a eu lieu le 13 juillet 2016. Le site comprend un terrain de 20.253 m<sup>2</sup>, 11.068 m<sup>2</sup> de stockage, 1.782 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.800 m<sup>2</sup> de mezzanine.

### 2.4. Activité locative du troisième trimestre 2016

Le 20 juillet, Montea a signé un contrat de location avec Stylelabs pour le redéveloppement de la gare de Forest. Il s'agit de rénover un bâtiment d'environ 2.000 m<sup>2</sup>. Stylelabs louera les lieux à partir de mars 2017, suivant un bail de 9 ans avec une première possibilité de résiliation au terme de la 6<sup>e</sup> année. Le loyer annuel s'élève à € 281.000.



### 3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30/09/2016

- Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 582 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 544 millions), les projets de développement en cours (€ 28 millions) et la valeur des panneaux solaires (€ 10 millions).

	Total 30/09/2016	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2015	Total 30/09/2015
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>						
Nombre de sites	48	23	16	9	45	44
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	769.849	394.432	216.837	158.580	682.503	663.211
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	67.681	35.567	16.008	16.106	66.506	64.953
Surface totale (m <sup>2</sup> )	837.530	429.999	232.845	174.686	749.009	728.164
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	230.344	136.385	75.904	18.055	119.569	119.569
Juste valeur (K EUR)	544.240	268.079	135.695	140.466	480.721	459.105
Valeur d'investissement (K EUR)	570.378	274.781	145.298	150.299	503.980	481.075
Loyers contractuels annuels (K EUR)	40.399	19.414	11.140	9.845	36.448	35.673
Rendement brut (%)	7,42%	7,24%	8,21%	7,01%	7,58%	7,77%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,62%	7,54%	8,41%	7,01%	7,82%	8,02%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	22.170	14.724	7.446	0	26.719	26.719
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR)	1.086	810	276	0	1.150	1.130
Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )	97,3%	96,6%	96,8%	100,0%	96,0%	95,9%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>						
Juste valeur (K EUR)	10.094	10.094	0	0	10.369	8.256
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>						
Juste valeur (K EUR)	27.994	0	0	27.994	25.640	7.629

La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure à la rubrique « D » du bilan (immobilisations).  
La juste valeur des projets de développement figure à la rubrique « C » du bilan (immobilisations).

- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 837.530 m<sup>2</sup>, répartie sur 23 sites en Belgique, 16 sites en France et 9 sites aux Pays-Bas.
- ✓ La **juste valeur des bâtiments du portefeuille** se monte à € 544 millions et, d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté de € 63 millions durant les 9 premiers mois de 2016, notamment sous l'effet des facteurs suivants :
  - Belgique (+ € 43 millions) :
    - la réception des projets built-to-suit de Forest (loué à CdS) et Erembodegem (loué à Movianto), et la réception du projet d'extension de Gand (loué à DSV)
    - l'acquisition du site de Willebroek – De Hulst (loué à Federal Mogul)
    - l'acquisition d'un terrain de 46.000 m<sup>2</sup> pour le développement d'un projet build-to-suit à Bornem
    - le désinvestissement du site de Meer pour la somme de € 6,1 millions au troisième trimestre de 2016 ;
  - Pays-Bas (+ € 19 millions) :
    - l'acquisition du site De Keten à Eindhoven (loué à Jan De Rijk) ;
  - France (€ 1 million).

- ✓ La juste valeur des **développements en portefeuille** atteint € 28 millions. Elle représente la juste valeur de travaux déjà réalisés à Aalsmeer (la plus grande boulangerie d'Europe, qui sera louée à Bakkersland, avec réception prévue en Q4 2016).
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,62% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,95% au 30/06/2016.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de location) atteignent € 40,4 millions, une hausse de 10,8% par rapport au 31/12/2015, surtout imputable à l'augmentation du portefeuille immobilier.
- ✓ Le **taux d'occupation** se situe à 97,3%, y compris l'indemnité de rupture perçue en 2016 en raison de la résiliation du bail Neovia Logistics<sup>4</sup>. Si ce bail n'est pas pris en compte, le taux d'occupation atteint 94,7%, et l'ambition reste de dépasser 95% à la fin de l'année. Les inoccupations se situent essentiellement sur les sites de Milmort (13.500 m<sup>2</sup>) en Belgique et de Savigny-le-Temple (7.500 m<sup>2</sup>) en France.

---

<sup>4</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>. Les projets en développement ne sont pas pris en compte, ni au numérateur, ni au dénominateur.

#### 4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2016

##### 4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2016

 <b>COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique</b>	<b>30/09/2016</b> 9 mois	<b>31/12/2015</b> 12 mois	<b>30/09/2015</b> 9 mois
<b>RESULTAT COURANT</b>			
RESULTAT LOCATIF NET	30.563	34.290	24.505
RESULTAT IMMOBILIER	31.353	34.864	24.723
% par rapport au résultat locatif net	102,6%	101,7%	100,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-803	-1.332	-692
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30.551	33.532	24.031
Frais généraux de la société	-2.803	-4.037	-3.177
Autres revenus et charges d'exploitation	-43	-58	-36
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.704	29.437	20.819
% par rapport au résultat locatif net	90,6%	85,8%	85,0%
RESULTAT FINANCIER	-7.588	-8.016	-5.800
RESULTAT NET COURANT AVANT IMPOT (*)	20.116	21.421	15.019
Impôt	-348	-324	-255
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>19.768</b>	<b>21.097</b>	<b>14.764</b>
<i>par action</i>	<i>1,99</i>	<i>2,29</i>	<i>1,60</i>
<b>RESULTAT NON COURANT</b>			
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-315	5	5
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.703	2.470	-3.070
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	2.388	2.475	-3.065
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.095	438	399
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-6.095	438	399
<b>RESULTAT NET</b>	<b>16.062</b>	<b>24.010</b>	<b>18.238</b>
<i>par action</i>	<i>1,61</i>	<i>2,61</i>	<i>1,98</i>

##### 4.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2016

➤ **Augmentation de 33% du résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine immobilier**

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** (marge d'exploitation) s'élève à € 27,7 millions, une augmentation de € 6,9 millions ou 33% par rapport à la même période de l'an dernier.

Cette hausse est due à :

- Une recette non récurrente de € 1,5 million, perçue en Q1 2016, suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics.
- L'augmentation de € 4,5 millions du résultat locatif net (hors indemnité de rupture Neovia Logistics) (de € 24,5 millions fin septembre 2015 à € 29,0 millions fin septembre 2016). Ces nouveaux revenus locatifs sont la conséquence directe des investissements et de la réception des projets built-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que des nouveaux investissements et de la réception des projets en 2016.
- La récupération des charges locatives et des « autres revenus liés à la location » exerce un impact positif de € 0,6 million, essentiellement en raison de l'amélioration du taux d'occupation.
- Une baisse des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,3 million.

De ce fait, la **marge d'exploitation**<sup>5</sup> se monte à 90,6 % pour les 9 premiers mois de 2016, à comparer aux 85,0% de la même période de l'an dernier.

- **Le résultat financier négatif net (hors valorisation des instruments de couverture) se situe à € 7,6 millions pour les 9 premiers mois de 2016, une hausse de € 1,8 million par rapport à la même période de l'an dernier.**

Le **résultat financier négatif net** au 30/09/2016 atteint € 7,6 millions, en hausse de € 1,8 million par rapport à la même période de l'année dernière, sous l'effet de l'augmentation de la dette financière moyenne<sup>6</sup> à hauteur de € 70,4 millions, notamment dans le cadre des investissements de Forest (loué à CdS), Erembodegem (loué à Movianto) et Aalsmeer (loué à Bakkersland). Les achats d'Eindhoven (loué à Jan De Rijk) et Bornem ont aussi été financés par des fonds extérieurs.

La dette financière moyenne a augmenté de 26,8% tandis que le résultat financier négatif net augmentait de 30,9%. En conséquence, la charge financière moyenne a augmenté à 3,04% pour les 9 premiers mois (contre 2,95% pour les 9 premiers mois de l'année précédente). Le coût financier calculé sur la dette financière totale hors la valeur négative des instruments de couverture au 30/09/2016 se situe à 3,02%.

- **Le résultat net atteint € 16,1 millions. Parallèlement au résultat net courant de € 19,8 millions, il est fortement influencé par la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier (€ 2,4 millions) et par la variation négative de la valorisation des instruments de couverture (€ 6,1 millions).**

Le **résultat net** du troisième trimestre s'élève à € 16,1 millions (€ 1,61 par action), à comparer aux € 18,2 millions de la même période de 2015. Le résultat est fortement influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (€ 6,1 millions), en partie compensée par la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (€ 2,4 millions).

- **Résultat net courant de € 19,8 millions (€ 1,99 par action)**

Le **résultat net courant** pour les 9 premiers mois de 2016 se monte à € 19,8 millions, en hausse de € 5 millions ou 34% par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat net courant s'élève à € 1,99 par action, soit € 0,39 par action ou 24% de mieux que pour la même période de l'année précédente.

<sup>5</sup> Le résultat opérationnel avant résultat sur le patrimoine immobilier par rapport au résultat locatif net.

<sup>6</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, les emprunts obligataires 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.

#### 4.3. Bilan consolidé abrégé au 30/09/2016

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	30/09/2016 Conso	31/12/2015 Conso	30/09/2015 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>583.205.770</b>	<b>517.685.997</b>	<b>475.917.002</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>29.731.100</b>	<b>31.999.167</b>	<b>33.243.384</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>612.936.870</b>	<b>549.685.164</b>	<b>509.160.386</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>231.750.393</b>	<b>208.256.437</b>	<b>201.675.328</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	231.631.909	208.156.528	201.575.419
Intérêts minoritaires	118.483	99.909	99.909
<b>PASSIFS</b>	<b>381.186.477</b>	<b>341.428.727</b>	<b>307.485.058</b>
Passifs non courants	344.465.317	291.353.554	271.187.372
Passifs courants	36.721.160	50.075.173	36.297.686
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>612.936.870</b>	<b>549.685.164</b>	<b>509.160.386</b>

##### 4.3.1. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/09/2016

- Au 30/09/2016, le **total de l'actif** (€ 612,9 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (89% du total), de panneaux solaires (2% du total), et de développements (5% du total). Le reste de l'actif (4% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (€ 231,7 millions) et une dette totale de € 381,2 millions.

La **dette totale** se décompose ainsi :

- une somme totale de € 223,5 millions en lignes de crédit consommées auprès de 6 institutions financières belges. Au stade actuel, Montea dispose de € 235 millions en lignes de crédit contractuelles auprès de 6 institutions financières belges, et d'une capacité non consommée de € 9 millions. Après la date du bilan, une somme de € 2,5 millions a en effet été ajoutée. Les lignes de crédit à refinancer en 2016 ont toutes été prolongées en juillet 2016.
  - un montant total de € 109,2 millions pour les quatre emprunts obligataires que Montea a émis en 2013, 2014 et 2015.
  - une dette de leasing totale de € 0,9 million pour la poursuite du financement du site de Milmort.
  - la valeur négative cumulée des instruments de couverture en cours pour la somme de € 30,3 millions.
  - les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de € 17,3 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.
- Le **taux d'endettement**<sup>7</sup> atteint 55,4%. La diminution du taux d'endettement par rapport au 30/06/2016 (56,2%) s'explique largement par le résultat réalisé en Q3 2016, en partie compensé par le financement des investissements en cours (essentiellement le projet d'Aalsmeer loué à Bakkersland) via la dette bancaire.

<sup>7</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** hors IAS 39 atteint au 30/9/2016 € 26,32 par action. Compte tenu de la variation nette négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente € 23,28 par action.

Sur la base du cours de clôture au 30/09/2016 (€ 47,13), l'action Montea est cotée 79% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS 39).

## 5. Événements importants survenus après le 30/09/2016

- **24 octobre 2016 – La commune de Tholen et Montea signent une convention pour le futur développement du parc d'activités « Welgelegen » (NL)**

Le 24 octobre 2016, le maire Frank Hommel a signé avec Hylcke Okkinga, directeur de Montea Pays-Bas, une convention portant sur une parcelle de 100.000 m<sup>2</sup> dans le parc d'activités « Welgelegen » de Tholen. Après mise en location, Montea construira sur ce terrain un centre de distribution sur mesure. Montea va réaliser ce projet avec Sprangers Bouwbedrijf dans le rôle de l'entrepreneur principal.

Pour la commercialisation de la parcelle, la commune, Montea, Rewin et Invest in Zeeland agissent de concert. Montea jouit d'une option d'achat et va élaborer un plan de construction pour la parcelle. Après contrôle de la qualité d'image et obtention du permis d'environnement, Montea cherchera un utilisateur pour le centre de distribution et réalisera le développement avec Sprangers Bouwbedrijf.

- **Nouveau locataire et 100 % d'occupation sur le site d'Erembodegem (BE)**

Fin octobre 2016, Kris De Leeneer BVBA et Montea ont signé un nouveau bail pour 3.017 m<sup>2</sup> de stockage, 70 m<sup>2</sup> de bureaux et 429 m<sup>2</sup> de mezzanine. Suite à cette transaction, le site multilocataire est entièrement loué. Kris De Leeneer BVBA louera les lieux à partir de janvier 2017, suivant un bail de 9 ans avec une première possibilité de résiliation après la 3<sup>e</sup> année. Le loyer annuel s'élève à EUR 128.826.

- **8 novembre 2016 – Montea loue quelque 14.000 m<sup>2</sup> a Scotch & Soda B.V. - 100 % d'occupation sur le site d'Aalsmeer (NL)**

Montea avait acheté un lot de 60.000 m<sup>2</sup> sur le terrain industriel Greenpark Aalsmeer (Schiphol Area Development Company). Ce nouveau terrain mise en particulier sur le développement des services de logistique dans la région d'Amsterdam et de Schiphol.

Entre-temps, Montea y a fait construire un bâtiment impressionnant de 40.000 m<sup>2</sup>, dont 30.000 m<sup>2</sup> ont déjà été loués à Bakkersland. Les 10.000 m<sup>2</sup> restants de cet espace logistique de premier plan viennent d'être loués à Scotch & Soda, marque de mode mondialement connue. Le nouveau bail a été conclu pour une durée de 9 ans (avec première possibilité de résiliation après 5 ans) et couvre 8.171 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 487 m<sup>2</sup> d'espace de bureau et une mezzanine de 1.341 m<sup>2</sup>. A la demande de Scotch & Soda, Montea fera construire une mezzanine supplémentaire de 4.143 m<sup>2</sup>.



Scotch & Soda occupera le complexe à partir du premier trimestre 2017, en soutien à l'extension de ses opérations de logistique liée à son expansion internationale et au succès de la marque. Conformément aux prévisions de Montea, cette location marque la dernière étape du processus visant à la location de la totalité des 40.000 m<sup>2</sup> de ce complexe.

Industrial Real Estate Partners et DTZ Zadelhoff ont conjointement conseillé Montea pour la finalisation de la location. La transaction a été exécutée, au nom de Scotch & Soda B.V., par Van Gool ♦ Elburg Vastgoedspecialisten B.V.

## 6. Perspectives

- Pipeline d'investissement

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchi que mène Montea, notre portefeuille d'investissement fait une place croissante aux projets built-to-suit. Leur durée est plus longue que celle des pures acquisitions.

Nous prévoyons que le patrimoine immobilier va atteindre € 600 millions pour la fin de l'exercice.

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

Au 30 septembre 2016, le taux d'occupation se situe à 97,3%. La principale inoccupation concerne les sites de Herentals en Belgique et Savigny-le-Temple en France. Montea prévoit de clôturer l'année 2016 avec un taux d'occupation supérieur à 95%. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture (y compris le bail signé pour le développement du projet à Aalsmeer avec Bakkersland) atteint 7,3 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

La marge d'exploitation a atteint en moyenne 90,6% pour les trois premiers trimestres de 2016. Montea prévoit de maintenir la marge d'exploitation au-dessus de 88% pour l'ensemble de l'exercice 2016.

- Coût financier

Au 30/09/2016, compte tenu de la dette à cette date, le coût financier s'élève à 3,02%. Il est conforme à l'objectif fixé : maintenir durablement le coût financier en dessous de 3,5%. Le coût des instruments de couverture (Montea souhaite couvrir 80% de sa dette) est compris dans ce pourcentage.

- Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 46,9 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement en moyenne 5,6 ans) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 7,3 ans). En juin et juillet 2016, Montea a réanalysé sa dette et, avant l'échéance de certaines lignes de crédit, procédé au refinancement à des conditions plus favorables, conformes au marché.

- Résultat net courant

Sur la base du résultat des 9 premiers mois (€ 19,8 millions), des prochains revenus nets des projets récemment acquis et encore à acquérir, et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant par action de € 2,40, en hausse de 5% par rapport à 2015.

## 7. Calendrier financier

- 21/02/2017 Résultats annuels au 31/12/2016
- 16/05/2017 Assemblée générale des actionnaires
- 16/05/2017 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2017
- 08/08/2017 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2017
- 07/11/2017 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2017

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 en Belgique, aux Pas-Bas 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 30/09/2016, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 837.530 m<sup>2</sup>, répartie sur 48 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)