

SPACE FOR GROWTH



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE
RELATIVE À LA PÉRIODE DU 01/07/2014 AU 30/09/2014 INCLUS
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 06/11/2014 – 8h45

- ➔ LE RÉSULTAT NET COURANT S'ÉLÈVE À EUR 3,80 MILLIONS (EUR 0,43 PAR ACTION), EN HAUSSE DE 13,1% PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE DE L'ANNÉE DERNIÈRE
 - LE RÉSULTAT LOCATIF NET AUGMENTE DE 8,0% À EUR 6,45 MILLIONS
 - LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 85,9% POUR LES TROIS PREMIERS TRIMESTRES
 - AUGMENTATION PRÉVUE DU RÉSULTAT NET COURANT DE 10,2% À EUR 14,9 MILLIONS POUR L'EXERCICE 2014

- ➔ LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER S'ÉLÈVE À EUR 375,7 MILLIONS
 - TAUX D'OCCUPATION DE 96,0%
 - LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LEUR PREMIÈRE DATE DE RUPTURE ATTEINT 6,2 ANS
 - AUGMENTATION PRÉVUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER QUI ATTEINDRA ENVIRON EUR 427 MILLIONS AU 31/12/2014

- ➔ L'ENDETTEMENT SE MONTE À 47,2%
 - L'ENDETTEMENT SERA VOISIN DE 54% À LA FIN DE CET EXERCICE SUITE AU FINANCEMENT PAR LA DETTE DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS POSTÉRIEURS AU 30/09/2014

Alost, le 6 novembre 2014

MONTEA (MONT) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1er juillet 2014 au 30 septembre 2014.

Résumé

- Le résultat net courant de Montea pour la période du 01/07/2014 au 30/09/2014 s'élève à EUR 3,80 millions (EUR 0,43 par action), une progression de 13,1% par rapport au résultat de EUR 3,36 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,51 par action)¹.

La hausse de 13,1% s'explique par l'amélioration (14,5%) du résultat immobilier avant résultat sur le portefeuille immobilier (marge d'exploitation) et par la hausse (15,1%) du résultat net financier négatif.

La marge d'exploitation progresse, atteignant 88,9% pour le troisième trimestre. Cela porte également à 85,9% la marge opérationnelle totale pour les premiers 9 mois de l'exercice. Montea est sur la bonne voie pour réaliser une marge opérationnelle de 85% pour toute l'année.

Durant le troisième trimestre de 2014, la dette moyenne augmente de EUR 11,7 millions (+8%), tandis que le résultat financier net, négatif, gagne EUR 0,25 million (+15%). Cette hausse plus forte de la charge financière résulte de l'émission de deux emprunts obligataires avec un coût financier moyen supérieur, ainsi que du pourcentage de couverture supérieur des lignes de crédit variable (sous l'effet de l'augmentation de capital du 24/6/2014).

L'objectif reste de ramener le coût financier moyen total en dessous de 4,00% pour tout l'exercice 2014.

- La juste valeur du portefeuille immobilier se monte à EUR 375,7 millions, une hausse de EUR 56,2 millions (+17,6%) par rapport au 31/12/2013. Cette hausse résulte principalement des investissements opérés en Belgique pour la somme de EUR 15,4 millions et de EUR 39,3 millions aux Pays-Bas.

Au 31/12/2014, la juste valeur du portefeuille immobilier atteindra environ EUR 427 millions suite aux quatre autres investissements déjà annoncés:

- site Dachser à Willebroek (BE)
- site Neovia Logistics à Willebroek (BE)
- site Nippon Express Belgium à Zaventem - Brucargo (BE)
- site Depa Disposables à Beuningen (Pays-Bas)

ainsi que la poursuite du développement de trois projets build-to-suit en Belgique et aux Pays-Bas:

- site Vos Logistics à Oss (NL) – réception 1/10/2014
- site Caterpillar à Grimbergen (BE) - réception 1/10/2014
- site DocMorris à Heerlen (NL) -réception Q1-2015

Le taux d'occupation se monte à 96,0% La baisse du taux d'occupation par rapport au dernier trimestre s'explique par la location de 14.000 m² sur le site de Nivelles.

La durée moyenne des contrats est de 6,2 ans (jusqu'à la première date de rupture).


- Le taux d'endettement atteint 47,2%.
Au 31/12/2014, l'endettement sera voisin de 54% en raison du financement par la dette du pipeline d'investissements.
- Pour l'exercice 2014, Montea prévoit un résultat net courant de EUR 14,9 millions, une progression d'environ 10,2% par rapport à l'exercice de 2013.

¹ Cette augmentation du résultat net courant entraîne une baisse du résultat net courant par action, principalement en raison de l'augmentation de capital.

Sommaire

- 1. Chiffres principaux**
- 2. Événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2014**
- 3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2014**
- 4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2014**
- 5. Événements importants après le 30/09/2014**
- 6. Perspectives**
- 7. Calendrier financier**

1. Chiffres principaux

		BE	FR	NL	30/09/2013 3 mois	31/12/2013 12 mois	30/09/2013 3 mois
Portefeuille							
Portefeuille immobilier - Immeubles							
Nombre de sites		20	15	2	37	35	33
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	320.032	203.375	42.718	566.125	535.352	496.295
Bureaux	M ²	35.098	15.291	2.579	52.968	49.342	49.315
Surface totale	M²	355.130	218.666	45.297	619.093	584.694	545.610
Potentiel de développement	M ²	47.766	38.830	6.055	92.651	90.500	90.500
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (1)	K€	191.766	119.165	29.400	340.331	311.936	297.713
Valeur d'investissement (2)	K€	196.762	127.231	31.432	355.425	324.815	309.646
Taux d'occupation							
Taux d'occupation (3)	%	94,9%	96,6%	100,0%	96,0%	94,9%	93,81%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur (1)	K€	7.439	0	0	7.439	7.590	7.639
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur (K EUR)		3.736	0	24.230	27.966		
Résultats consolidés							
Résultat net courant							
Résultat net locatif	K€				6.452	23.659	5.975
Résultat d'exploitation (4)	K€				5.735	19.892	5.006
Marge d'exploitation (5)	%				88,9%	84,1%	83,79%
Résultat financier	K€				-1.887	-6.206	-1.640
Résultat net courant (6)	K€				3.797	13.494	3.356
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					8.754.354	6.587.896	6.587.896
Résultat net courant / action	€				0,43	2,05	0,51
Résultat net non courant							
Résultat sur le portefeuille (7)	K€				-477	-3.022	-1.760
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€				-2.889	5.497	109
Résultat net	K€				431	15.969	1.705
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					8.754.354	6.587.896	6.587.896
Résultat net / action	€				0,05	2,42	0,26
Bilan consolidé							
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€				180.329	138.869	128.418
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				195.905	179.472	170.548
Total du bilan	K€				414.996	339.797	321.254
Ratio d'endettement (9)	%				47,2%	52,8%	53,1%
Actif net / action	€				20,60	20,39	19,49
Actif net / action (excl. IAS 39)	€				23,13	22,43	21,71
Cours de bourse ⁽¹⁰⁾	€				32,45	31,65	30,08
Prime / (décote)	%				40,3%	41,1%	38,6%

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

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

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

(4) Résultat avant résultat sur le portefeuille immobilier.

(5) Résultat opérationnel avant le résultat du portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.

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

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

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

(9) Taux d'endettement suivant la définition de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (SIR) publiques.

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

2. Évolution, événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2014 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

2.1. Le résultat net courant² s'élève à EUR 3,80 millions (EUR 0,43 par action), une croissance de 13,1% par rapport à la même période de l'année dernière – Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant de EUR 14,9 millions (+ 10,2%)

Le résultat net courant pour le troisième trimestre 2014 s'élève à EUR 3,80 millions (EUR 0,43 par action) pour le troisième trimestre 2014, une progression de 13,1% par rapport au résultat de EUR 3,36 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,51 par action)³.

Cette croissance de EUR 0,44 million résulte de l'augmentation du résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille, à hauteur de EUR 0,73 million, largement due à la hausse de EUR 0,48 million du résultat locatif net, à l'augmentation de la marge d'exploitation à 88,9% et à l'augmentation de EUR 0,25 million du résultat financier négatif net.

Sur la base du résultat du troisième trimestre 2014 (EUR 3,80 millions), des prochains revenus nets des sites acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea est sur la bonne voie pour réaliser un résultat net courant d'environ EUR 14,9 millions (+10,2%).

2.2. Activités d'investissement au troisième trimestre 2014

Il n'y a pas d'investissements au troisième trimestre 2014.

2.3. Activités de développement au troisième trimestre 2014

➤ Développement sur mesure pour DocMorris d'environ 14.800 m² dans le parc d'activités de Heerlen (NL)

Montea et Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund développent un projet sur mesure d'environ 14.800 m² pour DocMorris, un leader de la vente par correspondance de produits pharmaceutiques. Le terrain est situé dans le European Business Park Avantis de Heerlen, à la frontière des Pays-Bas avec l'Allemagne. Le site sera conforme aux normes sévères qui régissent le stockage des produits pharmaceutiques et réunira environ 7.750 m² de stockage (extensible), une mezzanine d'environ 1.750 m², quelque 5.300 m² de bureaux et 390 places de parking. Montea va acquérir le bien à la réception (au premier trimestre 2015), aux conditions suspensives habituelles, avec un rendement initial net voisin de 7,33%.



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

L'entreprise a signé un contrat de location de 15 ans pour un site ultramoderne

² 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).

³ Cette augmentation du résultat net courant entraîne une baisse du résultat net courant par action, principalement en raison de l'augmentation de capital.

➤ **Développement sur mesure pour Nippon Express d'environ 6.000 m² à Brucargo Zaventem (BE)**

Montea et Cordeel Hoeselt (Groep Cordeel) ont développé un centre de distribution destiné à Nippon Express Belgium, sur le site Brucargo de Zaventem. Le projet « build-to-suit » comprend environ 4.500 m² d'espace de stockage et 1.500 m² de bureaux.



Nippon Express Belgium, propose des solutions logistiques avancées, a signé un bail d'une durée fixe de 10 ans. Montea a acquis pour le projet un droit de superficie de 50 ans, aux conditions du marché. Le terrain présente un potentiel d'extension d'environ 4.200 m². Montea a acquis le centre de distribution pour un rendement initial net de $\pm 7,70\%$.

Montea «Space for Growth» - Site Nippon Express – Brucargo (BE)

➤ **Convention de partenariat avec Beherman Invest pour le développement d'une plate-forme logistique sur un terrain de 46.000 m² à Bornem**

Montea et Beherman Invest ont signé un accord de partenariat pour le développement d'une plate-forme logistique sur un terrain de 46.000 m² à Bornem. Le site jouit d'une situation stratégique dans le « triangle d'or » Bruxelles/Anvers/Gand, à proximité directe des autoroutes A12/E17. La recherche de locataires cible



surtout les prestataires logistiques et les utilisateurs du monde pharmaceutique mais d'autres industries sont également possibles. Le centre de distribution pourra compter environ 24.000 m² de magasins.

Montea «Space for Growth» - Site Beherman Invest – Bornem (BE)

2.4. Activités de désinvestissement au troisième trimestre 2014

Il n'y a pas de désinvestissements au troisième trimestre 2014.

2.5. Activités de location au troisième trimestre 2014


- **Le taux d'occupation augmente à 96,0 % - Signature de 2 nouveaux contrats de location sur des sites existants**

Pendant ce temps, Montea poursuit son objectif de maintenir constamment le taux d'occupation au-dessus de 95%. À cet effet, 2 nouveaux contrats de bail ont été signés en Belgique :

- (i) le site de Nivelles est intégralement loué à SDIL pour une période de 3,5 ans ;
- (ii) une partie du site de Bornem a été rénovée et est louée à Decathlon pour une période de 6 ans. Il s'agit de 2.173 m² d'espace de stockage et 290 m² de bureaux ;

3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2014

- **La juste valeur du patrimoine immobilier total se monte à EUR 375,7 millions. Sur ce total, les bâtiments représentent EUR 340,3 millions, les développements représentent EUR 28,0 millions et les panneaux solaires EUR 7,4 millions**

	Total 30/09/2014	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2013	Total 30/09/2013
Portefeuille immobilier - Immeubles						
Nombre de sites	37	20	15	2	35	33
Surface entrepôts (m ²)	566.125	320.032	203.375	42.718	535.352	496.295
Surface bureaux (m ²)	52.968	35.098	15.291	2.579	49.342	49.315
Surface totale (m ²)	619.093	355.130	218.666	45.297	584.694	545.610
Potentiel de développement (m ²)	92.651	47.766	38.830	6.055	90.500	90.500
Juste valeur (K EUR)	340.331	191.766	119.165	29.400	311.936	297.713
Valeur d'investissement (K EUR)	355.425	196.762	127.231	31.432	324.815	309.646
Loyers contractuels annuels (K EUR)	27.692	15.132	10.427	2.133	26.048	23.724
Rendement brut (%)	8,14%	7,89%	8,75%	7,26%	8,35%	7,97%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,54%	8,45%	8,99%	7,26%	8,73%	8,43%
Surfaces non louées (m ²)	22.521	15.075	7.446	0	28.981	32.432
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR)	1.358	1.068	290	0	1.199	1.360
Taux d'occupation (% des m ²)	96,0%	94,9%	96,6%	100,0%	94,9%	93,8%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (K EUR)	7.439	7.439	0	0	7.590	7.639
Portefeuille immobilier - Développements						
Juste valeur (K EUR)	27.966	3.736	0	24.230		

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 619.093 m², répartie sur 20 sites en Belgique, 2 sites aux Pays-Bas et 15 sites en France.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 92.651 m² sur les sites existants.
- ✓ La **juste valeur du portefeuille-bâtiments** d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant a augmenté de EUR 56,2 millions durant les 9 premiers mois de 2014, sous l'effet des facteurs suivants :
 - en Belgique: investissements pour un montant de EUR 15,4 millions, y compris l'acquisition du site Puurs, Schoonmansveld 28, le projet sur mesure pour Metro sur le site Humaniteitslaan à Forest et les investissements courants sur le site à Grimbergen, loué à Caterpillar Logistics.


- aux Pays-Bas (EUR 39,3 millions):
 - projets sur mesure pour un montant de EUR 25,5 millions, y compris les investissements courants pour le site Vos Logistics à Oss et pour le site DocMorris à Heerlen;
 - investissements pour un montant de EUR 13,8 millions, y compris l'acquisition du site à Waddinxveen (loué à Delta Wines).
- ✓ Le **rendement immobilier brut**⁴ sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,54% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,73% au 31/12/2013.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 27,7 millions, une hausse de 6,3% par rapport au 31/12/2013, surtout imputable à l'augmentation des investissements immobiliers.
- ✓ Le **taux d'occupation** est de 96,0%⁵ L'augmentation du taux d'occupation par rapport au trimestre précédent s'explique par la location du site de Nivelles (14.000 m²).

⁴ Calculé par rapport à la juste valeur.

⁵ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des projets en développement ni des biens placés par Montea sur la liste des désinvestissements.

4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2014

4.1.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2014

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR) Analytique	30/09/2014 3 mois	30/09/2013 3 mois
RESULTAT COURANT		
RESULTAT LOCATIF NET	6.452	5.975
RESULTAT IMMOBILIER	6.820	5.967
% par rapport au résultat locatif net	105,7%	99,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-271	-6
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.549	5.961
Frais généraux de la société	-813	-946
Autres revenus et charges d'exploitation	-2	-9
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.735	5.006
% par rapport au résultat locatif net	88,9%	83,8%
RESULTAT FINANCIER	-1.887	-1.640
RESULTAT AVANT IMPOT (*)	3.847	3.366
Impôt	-50	-10
RESULTAT NET COURANT	3.797	3.356
<i>par action</i>	0,43	0,51
RESULTAT NON COURANT		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	186
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-477	-1.946
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-477	-1.760
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.889	109
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-2.889	109
RESULTAT NET	431	1.705
<i>par action</i>	0,05	0,26

4.1.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2014

- ✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 6,45 millions (+8,0%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +14,5% – Marge d'exploitation pour le troisième trimestre 2014 de 88,9%**

Le **résultat locatif net** s'élève à EUR 6,45 millions, une augmentation de 8,0% par rapport à la même période de 2013 (EUR 5,98 millions). Cette augmentation de EUR 0,48 million s'explique principalement par :

- l'augmentation des revenus locatifs pour la somme totale de EUR 0,65 million ;
- l'augmentation de EUR 0,17 million des droits de concession et de superficie.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** (marge d'exploitation) augmente de EUR 5,01 millions l'an dernier à EUR 5,74 millions au 30/09/2014. Cette augmentation de 14,5% (EUR 0,73 million) du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique principalement par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 0,48 million (voir plus haut) ;
- un taux d'occupation en progression, qui permet de refacturer davantage de frais aux locataires.

La **marge d'exploitation**⁶ se monte à 88,9% contre 83,8% pour la même période de l'année dernière. La hausse de la marge d'exploitation résulte du recul des inoccupations et 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 85,3%. Montea est sur la bonne voie pour atteindre son objectif de 85% de marge d'exploitation pour toute l'année 2014.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -1,89 million, une augmentation de 15,1% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par la dette financière plus importante**

Le **résultat financier** au 30/09/2014 atteint EUR -1,89 million, une hausse de 15,1% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR -1,64 million). L'augmentation de la charge financière est due à la hausse de l'endettement moyen de EUR 11,7 millions (8,0%). Elle s'explique aussi par une charge financière moyenne en hausse à cause de l'émission de deux emprunts obligataires en 2013 et 2014 et par le pourcentage de couverture plus important des lignes de crédit variables.

Au troisième trimestre 2014, Montea a poursuivi la restructuration de ses instruments de couverture : à présent, environ 75% des lignes de crédit variable sont à nouveau couvertes par des instruments ad hoc.

- ✓ **Le résultat hors trésorerie de EUR -3,37 millions résulte principalement de la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier (EUR -2,89 million)**

Le **résultat hors trésorerie** se monte à EUR -3,37 millions pour le troisième trimestre 2014. Il est la conséquence de la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR -2,89 millions.

La variation négative de la valorisation du portefeuille est due aux investissements de remplacement et aux travaux de rénovation sur les sites existants, principalement en Belgique.

- **Le résultat net se situe à EUR 0,43 million. Outre le résultat net courant de EUR 3,80 millions, il est largement déterminé par la variation négative de la valorisation du portefeuille immobilier**

Le **résultat net** du troisième trimestre s'élève à EUR 0,43 million (EUR 0,05 par action), à comparer aux EUR 1,71 million de la même période de 2013. La variation du résultat net est fortement influencée par les résultats hors trésorerie (l'an dernier, au premier trimestre, une variation négative de la valorisation des instruments de couverture a été enregistrée pour EUR 0,1 million. Face à cela, au troisième trimestre 2014, Montea note une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR -2,89 millions).

⁶ Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.


➤ **Résultat net courant de EUR 0,43 par action**

Le **résultat net courant** pour le troisième trimestre se monte à EUR 3,80 millions, en hausse de 13,1% par rapport à la même période de l'an dernier.

Le résultat net courant par action s'élève à EUR 0,43 - en recul de 14,9% sur l'an dernier principalement en raison de l'émission de 1.945.416 nouvelles actions suite à l'augmentation de capital au 24 juin 2014.

Compte tenu du résultat du troisième trimestre, le résultat net courant pour les neuf premiers mois se situe à EUR 10,71 millions (EUR 1,45 par action⁷). Pour l'exercice 2014, Montea prévoit une nouvelle augmentation d'environ 10,2% du résultat net courant à EUR 14,9 millions (EUR 1,93 par action).

4.1.3. Bilan consolidé abrégé au 30/09/2014

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/09/2014 Conso	31/12/2013 Conso
ACTIFS NON COURANTS	376.558	320.347
ACTIFS COURANTS	38.438	19.450
TOTAL DE L'ACTIF	414.996	339.797
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	180.427	138.967
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	180.329	138.869
Intérêts minoritaires	98	98
PASSIFS	234.569	200.831
Passifs non courants	175.470	158.798
Passifs courants	59.100	42.032
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	414.996	339.797

4.1.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/09/2014

- Au 30/09/2014, le **total de l'actif** (EUR 415,0 millions) 90,1% se compose essentiellement d'immeubles de placement. Le reste de l'actif (9,9%) 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 180,3 millions), des participations minoritaires pour EUR 0,1 million et des obligations pour un total de EUR 234,6 millions.

⁷ Le résultat net courant par action est la somme du résultat net courant par action pour le premier et le deuxième trimestre, compte tenu de 6.808.962 actions, et du résultat net courant pour le troisième trimestre, compte tenu de 8.754.378 actions.

Le total des obligations de EUR 234,6 millions se compose de :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de EUR 118 millions (50,3%) ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 5,2 millions (2,2%) ;
- emprunt obligataire utilisé pour la somme de EUR 59,1 millions (25,2%) ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 22,2 millions (9,5%) ;
- un montant total de EUR 30,1 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.

↳ Au 30/09/2014, Montea détient des lignes de crédit contractuelles auprès de cinq organismes financiers belges, pour un total de EUR 160 millions, dont EUR 118 millions utilisés (73,8%). Les lignes de crédit échues en 2014 ont déjà été refinancées. En 2015, des lignes de crédit arriveront à échéance pour EUR 50 millions.

➤ Le **taux d'endettement**⁸ atteint 47,2%. La variation du taux d'endettement par rapport au 31/12/2013 (52,8%) s'explique dans une large mesure par l'augmentation de capital du 24 juin 2014 de EUR 53 millions, qui a permis à Montea de rembourser en partie ses dettes financières.

↳ 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 30/9/2014 représente EUR 20,60 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 23,13 par action.

Pour un cours boursier de EUR 32,45 au 30/09/2014, la prime s'élève à 40,3% 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 après le 30/09/2014

➤ **Transaction « sale and rent back » avec Depa Disponables pour un centre de distribution logistique d'environ 17.900 m² à Beuningen (NL)**

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain d'environ 20.800 m², situé à Beuningen, à la jonction entre la A73 (Nimègue-Roermond) et la A50 (Zwolle-Eindhoven). Le centre de distribution se



trouve dans le parc d'activités Schoenakker. Il se compose d'environ 14.900 m² de stockage et 3.000 m² de bureaux. Depa commercialise des produits jetables et des solutions d'emballage et a signé un contrat de bail triple-net pour un terme fixe de 10 ans. Montea a acquis le centre de distribution pour un rendement initial net de ± 7,60%.

Montea «Space for Growth» - site Depa Disponables - Beuningen (NL)

⁸ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (SIR) publiques.

6. Perspectives

- Pipeline d'investissement

Montea ambitionne de poursuivre sa croissance en se basant sur le pipeline d'investissement existant. Pour le trimestre qui vient, Montea prévoit une nouvelle augmentation du portefeuille immobilier à EUR 427 millions environ. Les nouveaux projets seront financés par la dette.

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation est de 96,0%. Montea prévoit de terminer l'année 2014 avec un taux d'occupation supérieur à 95%.

- Marge d'exploitation

Ces derniers trimestres, la marge d'exploitation a dépassé les 85,3%. Montea maintient son objectif d'une marge d'exploitation supérieure à 85% pour toute l'année 2014.

- Charge financière

La charge financière est et reste la première charge de Montea. Montea s'efforce de la maintenir en dessous de 4% pour tout l'exercice 2014.

- Résultat net courant

Compte tenu du résultat net courant de EUR 3,80 millions pour le troisième trimestre 2014 (EUR 0,43 par action), le résultat net courant des 9 premiers mois se situe à EUR 10,80 millions (EUR 1,45 par action⁹). Compte tenu d'éventuels investissements et locations supplémentaires, Montea vise pour tout l'exercice 2014 un résultat net courant de EUR 14,9 millions (EUR 1,93 par action¹⁰). Une progression de plus de 10,2% sur l'exercice précédent.

⁹ Le résultat net courant par action est la somme du résultat net courant par action pour le premier et le deuxième trimestre, compte tenu de 6.808.962 actions, et du résultat net courant pour le troisième trimestre, compte tenu de 8.754.378 actions.

¹⁰ Le résultat net courant par action est la somme du résultat net courant par action pour le premier et le deuxième trimestre, compte tenu de 6.808.962 actions, et du résultat net courant pour le troisième et le quatrième trimestre, compte tenu de 8.754.378 actions.

7. Calendrier financier

- 12/02/2015 Résultats annuels au 31/12/2014
- 14/05/2015 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2015
- 19/05/2015 Assemblée générale des actionnaires
- 20/08/2015 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2015
- 05/11/2015 Rapport financier semestriel – résultats au 30/09/2015

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

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une société immobilière réglementée (SIR) publique 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 30/09/2014, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 619.093 m², répartis sur 37 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

POUR PLUS D'INFORMATIONS



Visit our
website!