

# SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU 01/01/2014 AU 31/03/2014  
EMBARGO JUSQU'AU 15/05/2014 – 8H45

→ **RESULTAT NET COURANT DE EUR 3,54 MILLIONS - EN HAUSSE DE 6,3% PAR RAPPORT AU Q1 2013**

- TAUX D'OCCUPATION DE 95%
- DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE 5,8 ANS
- LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 82,8%
- COUT FINANCIER MOYEN DE 3,9%

→ **DEJA ANNONCEE, LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER POUR 2014 ATTEINDRA UN TOTAL DE EUR 80 MILLIONS**

→ **FINANCEMENT DE LA CROISSANCE ANNONCEE PAR :**

- DIVERSIFICATION DE LA DETTE VIA L'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE D'AU MOINS EUR 30 MILLIONS
- POSSIBLE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE DU BILAN PAR UNE AUGMENTATION DE CAPITAL POUR ENVIRON EUR 50 MILLIONS AVEC DROIT PREFERENTIEL

## Résumé

- **Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 3,54 millions (EUR 0,52 par action), une progression de 6,3% par rapport au résultat de EUR 3,33 millions de la même période de l'année dernière (EUR 0,52 par action).**

La hausse de 6,3% s'explique essentiellement par l'amélioration (13,2%) du résultat immobilier avant résultat sur le portefeuille immobilier (marge d'exploitation).

La marge d'exploitation se monte à 82,8%, à comparer aux 83,9% de la même période de l'année passée. Le résultat financier de caisse progresse de 30% (EUR 0,42 millions) à EUR 1,79 million, en grande partie sous l'effet de la hausse de la charge moyenne de la dette (plus de 20% à EUR 31,29 millions). Le coût financier moyen s'élève à 3,9%.

- **Le taux d'occupation atteint 95% ; il est conforme à l'objectif fixé pour 2014. Quant à la durée moyenne des contrats (jusqu'à leur première date de rupture), elle atteint 5,8 ans.**
- **Déjà annoncée, la croissance du portefeuille immobilier pour 2014 atteindra un total de EUR 80 millions.**

La juste valeur du portefeuille immobilier se monte à EUR 344,0 millions. Au premier trimestre, la juste valeur du portefeuille immobilier a progressé de EUR 24,5 millions, notamment sous l'effet de (i) la finalisation de l'achat à Puurs, Schoonmansveld, pour une juste valeur de EUR 7,9 millions et (ii) l'achat d'un deuxième bien aux Pays-Bas (à Waddinxveen, loué pour un terme fixe de 15 ans à Delta Wines), pour une juste valeur de EUR 12,7 millions.

Dans le cadre de son partenariat avec MG Real Estate, Montea s'est engagée, moyennant les conditions suspensives habituelles, à acquérir au moment de la réception 3 projets « build-to-suit » du MG Park De Hulst de Willebroek (Belgique), pour une valeur d'investissement totale de EUR 35,8 millions.

Montea a également lancé le développement de 2 projets « build-to-suit » sur ses propres sites : à Forest (Belgique) pour Metro et à Grimbergen (Belgique) pour Caterpillar Logistics (50/50 Montea/WDP). Ces projets représentent une valeur d'investissement supplémentaire totale de EUR 11,0 millions.

Enfin, Montea a donné le coup d'envoi au développement d'un projet « build-to-suit » pour Vos Logistics à Oss (Pays-Bas), d'une valeur d'investissement de EUR 12,9 millions.

- **Financement de la croissance annoncée**

Le taux d'endettement atteint 55,1%. Pour poursuivre le financement des projets ci-dessus, Montea prévoit d'émettre au deuxième trimestre 2014 un emprunt obligataire d'au moins EUR 30 millions.

Montea envisage par ailleurs une augmentation de capital pour environ EUR 50 millions, par l'émission de nouvelles actions avec droit préférentiel.

## **Table des matières**

1. Chiffres principaux
2. Événements et transactions importants survenus au premier trimestre 2014
3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2014
4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2014
5. Événements importants survenus après la date du bilan
6. Perspectives
7. Calendrier financier

## 1. Chiffres principaux

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	31/03/2013	31/12/2013	31/03/2013
					3 mois	12 mois	3 mois
<b>Portefeuille</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>							
Nombre de sites		20	15	2	37	35	32
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	320.032	203.375	42.817	566.224	535.352	466.042
Bureaux	M <sup>2</sup>	35.098	15.291	2.480	52.869	49.342	48.725
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>355.130</b>	<b>218.666</b>	<b>45.297</b>	<b>619.093</b>	<b>584.694</b>	<b>514.767</b>
Potentiel de développement	M <sup>2</sup>	47.766	38.830	6.055	92.651	90.500	90.500
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>							
Juste valeur (1)	K€	189.021	118.945	28.500	336.466	311.936	283.796
Valeur d'investissement (2)	K€	193.934	126.766	30.334	351.033	324.815	295.420
<b>Taux d'occupation</b>							
Taux d'occupation (3)	%	90,91%	100,00%	100,00%	95,0%	94,9%	96,0%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>							
Juste valeur (1)	K€	7.541	0	0	7.541	7.590	7.732
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultat net courant</b>							
Résultat net locatif	K€				6.436	23.659	5.617
Résultat d'exploitation (4)	K€				5.330	19.892	4.711
Marge d'exploitation (5)	%				82,8%	84,1%	83,87%
Résultat financier	K€				-1.791	-6.206	-1.376
<b>Résultat net courant (6)</b>	<b>K€</b>				<b>3.539</b>	<b>13.494</b>	<b>3.329</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					6.808.962	6.587.896	6.448.274
<b>Résultat net courant / action</b>	<b>€</b>				<b>0,52</b>	<b>2,05</b>	<b>0,52</b>
<b>Résultat net non courant</b>							
Résultat sur le portefeuille (7)	K€				1.239	-3.022	-191
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€				-2.804	5.497	1.291
<b>Résultat net</b>	<b>K€</b>				<b>1.974</b>	<b>15.969</b>	<b>4.429</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					6.808.962	6.587.896	6.448.274
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>				<b>0,29</b>	<b>2,42</b>	<b>0,69</b>
<b>Bilan consolidé</b>							
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€				140.798	138.869	128.048
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				203.721	179.472	157.852
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>				<b>369.688</b>	<b>339.797</b>	<b>310.705</b>
<b>Ratio d'endettement (9)</b>	<b>%</b>				<b>55,1%</b>	<b>52,8%</b>	<b>50,8%</b>
Actif net / action	€				20,68	20,39	19,86
Actif net / action (excl. IAS 39)	€				23,12	22,43	22,65
Cours de bourse (10)	€				32,08	31,65	30,80
Prime / (décote)	%				38,8%	41,1%	36,0%

(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) Taux d'endettement suivant la définition de l'AR du 7 décembre 2010.

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

## 2. Événements et transactions importants survenus au premier trimestre 2014

### 2.1. Activités d'investissement au premier trimestre 2014

- **7 février 2014 – Achat d'un centre de distribution logistique d'environ 19.500 m<sup>2</sup> à Waddinxveen (NL)<sup>1</sup>**

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain de 25.800 m<sup>2</sup>, situé à Waddinxveen, sur l'A12 (avec liaison vers La Haye–Utrecht–Arnhem–la Ruhr). Le centre de distribution réunit 14.100m<sup>2</sup> de magasins, une mezzanine de 2.560m<sup>2</sup> et quelque 2.800m<sup>2</sup> de bureaux. On y trouve aussi 17 quais de chargement. Le site présente par ailleurs un potentiel d'extension de 6.000 m<sup>2</sup>. La transaction était accompagnée par Cushman & Wakefield. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 15 ans à Delta Wines, un distributeur européen de vins qui occupe une place prépondérante sur le marché néerlandais. Le centre de distribution desservira aussi l'Europe Centrale.



Montea «Space for Growth» - site Waddinxveen (NL)

- **25 février 2014 – Finalisation de l'achat du site de Puurs, Schoonmansveld 28 (Belgique)<sup>2</sup>**

Le 25/02/2014, Montea a finalisé l'achat du site de Puurs. Le bâtiment, situé sur un terrain de 30.600 m<sup>2</sup>, comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m<sup>2</sup> et 1.600 m<sup>2</sup> de bureaux. Le site est particulièrement bien situé dans la zone logistique de Pullaar. Il est facilement accessible par l'A12 Bruxelles/Anvers et par la N16 direction E17.

Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15 %, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions.



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 28

Montea a reçu une garantie de location de 9 mois (jusqu'au 24/11/2014). Montea est convaincue que le site sera entièrement loué avant l'expiration de ce délai.

<sup>1</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>2</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/06/2012 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 2.2. Activités d'investissement au premier trimestre 2014

- **7 février 2014 – Accord de partenariat avec Van der Maazen Bouwbedrijf pour le développement d'un projet de construction sur mesure durable d'environ 25.600 m<sup>2</sup> au parc d'activités d'Oss (NL)<sup>3</sup>**

Montea et Vos Logistics ont signé un contrat pour la construction et la location d'un nouveau centre de distribution européen dans le parc d'activités « De Geer » à Oss. Après une large procédure d'appel d'offres, c'est le projet « build-to-suit » conjoint de Van der Maazen (entrepreneur clé sur porte) et Montea (investisseur final) qui s'est imposé. Le site affiche une superficie d'environ 35.000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment se



composera de 24.300 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 680 m<sup>2</sup> de bureaux et une mezzanine de 800 m<sup>2</sup>. La plate-forme sera opérationnelle pour le 1er octobre 2014. La transaction était accompagnée par Cushman & Wakefield.

Montea «Space for Growth» - site Oss (NL)

Montea acquerra le bien à la réception, pourvu que les conditions suspensives habituelles soient remplies. Le complexe est loué pour un terme fixe de 7 ans et trois mois à Vos Logistics, un prestataire logistique européen indépendant qui offre une large gamme de services adaptés au transport et au client.

Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de 12,9 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,9%, elles vont générer un revenu locatif supplémentaire de 1,01 millions par an.

- **7 février 2014 – Croissance du portefeuille belge de EUR 16,6 millions via le démarrage d'un projet de construction sur mesure de 9.000 m<sup>2</sup> au MG Park De Hulst et d'un deuxième projet de 3.500m<sup>2</sup> à Forest<sup>3</sup>**

### Démarrage d'un projet de construction sur mesure pour Dachser au MG Park De Hulst

En décembre 2013, Montea a conclu avec MG Real Estate (De Paepe Group) un accord de partenariat pour le développement du parc logistique durable « MG Park De Hulst » à Willebroek. Le projet pour Dachser est le premier développement conjoint annoncé par les partenaires. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme fixe de 20 ans, ce qui représente 5 ans de plus que le terme annoncé antérieurement.

Le développement de la première parcelle concerne un terrain d'environ 37.800 m<sup>2</sup>. Un crossdock sur mesure y sera construit avec environ 6.800 m<sup>2</sup> de stockage et 2.300 m<sup>2</sup> de bureaux. Dans une deuxième phase, le bâtiment pourra recevoir une extension de 1.700 m<sup>2</sup>. D'après les plans, le bâtiment crossdock sera opérationnel au troisième trimestre 2014. Montea acquerra le bien à la réception, pourvu que les conditions suspensives habituelles soient remplies.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst - Dachser (BE)

<sup>3</sup> Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

### Démarrage d'un projet de construction sur mesure pour Metro à Forest

En 2008, Montea a acheté le site « Unilever » de Forest. Il s'agit d'un des rares sites industriels et logistiques stratégiques installés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (commune de Forest). Il est situé sur le périphérique extérieur de Bruxelles. D'une surface d'environ 87.000 m<sup>2</sup>, l'ensemble se composait au moment de l'achat de 8 bâtiments différents, avec Unilever comme locataire principal. Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a décidé en 2013 de démanteler le bâtiment le plus ancien (14.000 m<sup>2</sup>) pour le remplacer par un nouveau projet durable.



Montea «Space for Growth» - site Vorst - Metro (BE)

Dans une première phase, Montea construira pour Metro un centre de distribution sur mesure, d'une surface totale voisine de 3.500m<sup>2</sup>. Les travaux ont déjà commencé. En principe, le nouveau centre de distribution sera opérationnel en septembre 2014. Le bail couvre un terme fixe de 27 ans. La transaction était accompagnée par Colliers International.

Les deux transactions belges représentent une valeur d'investissement totale de EUR 16,4 millions (hors la valeur du terrain pour le projet de Métro, qui est déjà reprise dans le portefeuille immobilier de Montea). Sur la base d'un rendement initial brut de 7,7%, elles vont générer un revenu locatif supplémentaire de 1,52 million par an.

### 2.3. Activités de désinvestissement au premier trimestre 2014

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

### 2.4. Activités locatives au premier trimestre 2014

- **19 février 2014 – Signature d'un nouveau contrat de location avec Caterpillar Services Europe pour le site de Grimbergen<sup>4</sup> (BE)**

WDP et Montea ont signé un contrat de location avec Caterpillar Distribution Services Europe pour une période de 9 ans, prenant cours le 1er janvier 2015, sur le site de Grimbergen, qu'ils détiennent conjointement.



Montea «Space for Growth» - site Grimbergen (BE)

Montea et WDP vont redévelopper partiellement et agrandir le site de Grimbergen en concertation avec Caterpillar Distribution Services Europe, pour en faire un hub logistique stratégique de quelque 60.000 m<sup>2</sup>. La rénovation portera sur 29.500 m<sup>2</sup> de magasins et 2.350 m<sup>2</sup> de bureaux ; environ 30.000 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts seront construits. Le site de Grimbergen bénéficie d'une excellente situation multimodale sur le canal maritime, à proximité du terminal de conteneurs de Vilvorde. Cette implantation est idéale dans une perspective de logistique durable.

<sup>4</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 19/02/2014 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **17 mars 2014 – Signature d'un contrat de location de long terme avec Essentra Components à Roissy-en-France (FR)**

Montea et Essentra Components ont conclu un contrat de location de long terme (pour une durée fixe de 9 ans et 6 mois). L'accord concerne environ 4.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage sur le site de Roissy-en-France.

Essentra Components, ex-Moss Express, déjà locataire sur le site Montea de Le-Mesnil-Amelot, cherchait un bâtiment plus grand au voisinage de l'aéroport Charles de Gaulle (Paris).

Essentra Components fabrique et commercialise des produits de finition pour une grande variété d'applications industrielles et autres.

### 3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2014

- La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élève à EUR 343,9 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 336,4 millions) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 7,5 millions)

	Total 31/03/2014	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2013
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles</b>					
Nombre de sites	37	20	15	2	35
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	566.224	320.032	203.375	42.817	535.352
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	52.869	35.098	15.291	2.480	49.342
Surface totale (m <sup>2</sup> )	619.093	355.130	218.666	45.297	584.694
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	92.651	47.766	38.830	6.055	90.500
Juste valeur (EUR)	336.466.000	189.021.000	118.945.000	28.500.000	311.936.000
Valeur d'investissement (EUR)	351.033.313	193.933.882	126.765.747	30.333.684	324.814.965
Loyers contractuels annuels (EUR)	27.113.246	14.494.002	10.486.081	2.133.163	26.047.883
Rendement brut (%)	8,1%	7,67%	8,82%	7,48%	8,35%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,4%	8,30%	8,82%	7,48%	8,73%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	28.981	28.981	0	0	28.981
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	1.199.428	1.199.428	0	0	1.199.428
Taux d'occupation (% des m <sup>2</sup> )	95,0%	90,91%	100,00%	100,00%	94,85%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	95,6%	91,91%	100,00%	100,00%	95,28%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>					
Juste valeur (EUR)	7.541.165	7.541.165	0		7.590.069

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 m<sup>2</sup>, répartie sur 20 sites en Belgique, 15 sites en France et 2 sites aux Pays-Bas.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 93.000 m<sup>2</sup> sur les sites existants.
- ✓ La **juste valeur du portefeuille à périmètre constant** (compte non tenu des nouveaux investissements et des désinvestissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté de 1,0% au premier trimestre 2014 (EUR 3,0 millions). Cette évolution s'explique largement par la baisse du rendement de l'investissement sur quelques sites français, la variation positive sur 2 sites des Pays-Bas et l'indexation annuelle contractuelle des revenus locatifs.
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,4% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,7% au 31/12/2013.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 27,1 millions, une hausse de 4,1% par rapport au 31/12/2013, surtout imputable à l'acquisition du site de Puurs, Schoonmansveld 28 (BE) et du site de Waddinxveen (NL).
- ✓ Le **taux d'occupation** est de 95,0%.<sup>5</sup> La principale inoccupation concerne le site de Nivelles (14.034 m<sup>2</sup>) et de Herentals (14.596 m<sup>2</sup>), en Belgique.

<sup>5</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.

#### 4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2014

##### 4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2014

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGES (K EUR) Analytique</b>	<b>31/03/2014</b> 3 mois	<b>31/03/2013</b> 3 mois
<b>RESULTAT COURANT</b>		
RESULTAT LOCATIF NET	6.436	5.617
RESULTAT IMMOBILIER	6.563	5.686
% par rapport au résultat locatif net	102,0%	101,2%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-365	-196
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.198	5.490
Frais généraux de la société	-866	-792
Autres revenus et charges d'exploitation	-2	12
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.330	4.711
% par rapport au résultat locatif net	82,8%	83,9%
RESULTAT FINANCIER	-1.791	-1.376
RESULTAT AVANT IMPOT (*)	3.540	3.335
Impôt	0	-6
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>3.539</b>	<b>3.329</b>
<i>par action</i>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>
<b>RESULTAT NON COURANT</b>		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.239	-191
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	1.239	-191
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.804	1.291
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-2.804	1.291
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1.974</b>	<b>4.429</b>
<i>par action</i>	<b>0,29</b>	<b>0,69</b>

##### 4.2. Commentaire du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2014

- ✓ Le résultat locatif net s'élève à EUR 6,44 millions (+14,6%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +13,2% – Marge d'exploitation 82,8%

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 6,44 millions, soit 14,6% de mieux que pour la même période de 2013 (EUR 5,62 millions). Cette progression de EUR 0,82 s'explique principalement par les revenus locatifs des cinq investissements réalisés en 2013 et des deux investissements du premier trimestre 2014.

En 2013 :

- Zaventem Brucargo 831 (mai 2013), loué à St-Jude Medical ;
- Gent Zeehaven (juin 2013), loué à DSV Solutions ;
- Zaventem Brucargo 763 (mai 2013), loué à Geodis ;
- Gent Zeehaven (décembre 2013), loué à SAS Automotive ;
- Almere Nederland (octobre 2013), loué à A-ware Food Group.

En 2014 :

- Waddinxveen, Exportweg (janvier 2014), loué à Delta Wines ;
- Puurs Schoonmansveld 28 (février 2014) avec garantie de location de 9 mois (jusqu'en novembre 2014 inclus).

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** (marge d'exploitation) augmente de EUR 4,71 millions l'an dernier à EUR 5,33 millions au 31/03/2014. Cette augmentation de 13,2% (EUR 0,62 million) du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique essentiellement par l'augmentation du résultat locatif net (EUR 0,82 million, voir plus haut) et par une légère hausse des frais immobiliers et des frais généraux de la société (EUR 0,24 millions).

La **marge d'exploitation** (ou **marge opérationnelle**)<sup>6</sup> atteint 82,8%, à comparer aux 83,9% de la même période de l'an dernier.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -1,79 million, en baisse de 30,2% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par une dette financière moyenne plus importante**

Le **résultat financier** au 31/03/2014 atteint EUR -1,79 million, une baisse de 30,2% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR -1,38 million), largement due à la hausse de la dette moyenne (EUR 31,29 millions). Le coût financier moyen s'élève à 3,9% pour le premier trimestre<sup>7</sup> (contre 3,6% pour la même période de l'année dernière). La hausse du coût financier moyen s'explique principalement par l'émission en juin 2013 d'un emprunt obligataire assorti d'un coût financier de 4,11%.

- ✓ **Résultat hors trésorerie négatif de EUR -1,57 million, dû à la variation négative de la valorisation des instruments de couverture (EUR -2,80 millions) et à la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier (EUR 1,24 million).**

La variation négative des instruments de couverture (EUR -2,80 millions) s'explique surtout par la nouvelle baisse des taux d'intérêt de long terme au 31/03/2014 par rapport au 31/12/2013.

La variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier (EUR 1,24 million) résulte principalement des variations positives dans la valorisation des deux sites néerlandais ainsi que de quelques ajustements de rendement sur des sites français (entre 0,20% et 0,70%).

<sup>6</sup> Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

<sup>7</sup> Ce coût financier est la moyenne de la période, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la période.

➤ **Résultat net courant de EUR 0,52 par action**

Le **résultat net courant** au 31/03/2014 se monte à EUR 3,54 millions, en hausse de 6,3% par rapport à la même période de l'an dernier.

➤ **Le résultat net, positif, se situe à EUR 2,24 millions. Outre le résultat net courant de EUR 3,54 millions, il est fortement influencé par la variation négative de la valorisation des instruments de couverture et par la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier.**

Le **résultat net** au 31/03/2014 s'élève à EUR 1,97 millions (EUR 0,29 par action), à comparer aux EUR 4,43 millions 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 du portefeuille immobilier a été enregistrée pour EUR -0,19 million, tandis qu'au premier trimestre 2014, on assiste à une variation positive de EUR 1,24 million).

Par ailleurs, en ce premier trimestre 2013, on avait comptabilisé une variation positive de la valorisation des instruments de couverture, variation qui se situe pour le premier trimestre 2014 à EUR -2,80 millions.

Ces variations ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans incidence sur le résultat net courant.

**4.3. Bilan consolidé abrégé au 31/03/2014**

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	<b>31/03/2014</b> Conso	<b>31/12/2013</b> Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>348.601.188</b>	<b>320.347.115</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>21.086.828</b>	<b>19.450.170</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>369.688.016</b>	<b>339.797.286</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>140.895.666</b>	<b>138.966.518</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	<b>140.797.659</b>	<b>138.868.511</b>
Intérêts minoritaires	<b>98.007</b>	<b>98.007</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>228.792.350</b>	<b>200.830.768</b>
Passifs non courants	184.373.048	158.798.489
Passifs courants	<b>44.419.302</b>	<b>42.032.279</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>369.688.016</b>	<b>339.797.286</b>

#### 4.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 31/03/2014

- Au 31/03/2014, le **total de l'actif** (EUR 369,69 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (92,2% du total) et de panneaux solaires (2,0% du total). Le reste de l'actif (5,8% 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 140,90 millions) et une dette totale de EUR 228,79 millions.

Le total des engagements de EUR 228,79 millions se décompose en :

- lignes de crédit consommées pour la somme de EUR 160,50 millions ;
  - emprunt obligataire en cours pour EUR 29,57 millions ;
  - dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 5,72 millions ;
  - valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 16,63 millions ;
  - un montant total de EUR 16,37 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.
- ↳ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de cinq organismes financiers belges, pour un total de EUR 180 millions, dont EUR 160,5 millions utilisés. En 2014 et 2015, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 46,67 millions et EUR 50 millions respectivement.
- Le **taux d'endettement**<sup>8</sup> atteint 55,1%. La variation de l'endettement par rapport à 31/12/2013 est dans une large mesure imputable aux deux investissements du premier trimestre 2014 (BE-Puurs, Schoonmansveld 28 et NL-Waddinxveen, Exportweg), entièrement financés par la dette.
  - ↳ Montea respecte par ailleurs tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60%.
  - La **valeur de l'actif net** au 31/3/2014 représente EUR 20,68 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 23,12 par action.

Pour un cours boursier de EUR 32,08 au 31/03/2014, la prime s'élève à 38,8% par rapport à la valeur de l'actif net, corrigée de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

<sup>8</sup> Calculé suivant l'AR du 7 décembre 2010.

## 5. Événements importants survenus après le 31/03/2014

- **13 mai 2014 – Montea réalise une croissance de EUR 23 millions via 2 nouveaux projets « build-to-suit » au MG Park De Hulst de Willebroek (BE)<sup>9</sup>**

Dans le cadre de son partenariat avec MG Real Estate (De Paepe Group) concernant le développement du parc logistique durable « MG Park De Hulst » à Willebroek, un accord a été conclu pour le développement d'un deuxième projet pour Neovia Logistics Services Belgium et d'un troisième pour une multinationale américaine, le tout représentant une valeur d'investissement de EUR 23,0 millions.

### **Lancement d'un projet de construction sur mesure de 19.500 m<sup>2</sup> au MG Park De Hulst pour Neovia Logistics Services Belgium**

Le développement couvre une plate-forme logistique comprenant 19.000 m<sup>2</sup> de stockage, 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 82 places pour camions. Le bâtiment, équipé d'un système d'aspersion et de 30 quais de chargement, sera opérationnel dans le courant du troisième trimestre 2014.

Montea acquerra le bien à la réception, aux conditions suspensives habituelles. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme de 10 ans, avec Neovia Logistics Services Belgium.

La transaction représente une valeur d'investissement totale de 13,3 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 8,1% environ, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de 1,1 million par an.

### **Lancement d'un projet de construction sur mesure de 14.000 m<sup>2</sup> au MG Park De Hulst pour une multinationale américaine**

Occupant un terrain de quelque 20.100 m<sup>2</sup>, le développement se compose d'une plate-forme logistique avec 13.000 m<sup>2</sup> de stockage, 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 75 places de stationnement. Le bâtiment, équipé d'un système d'aspersion et de 12 quais de chargement, sera opérationnel dans le courant du troisième trimestre 2014.

Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme de 15 ans.

Montea acquerra le bien à la réception, aux conditions suspensives habituelles. La transaction représente une valeur d'investissement totale de 9,6 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,5%, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de 0,7 million par an. La transaction était accompagnée par Cushman & Wakefield.

---

<sup>9</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 13/05/2014 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 6. Perspectives

### • Pipeline d'investissement

Sur la base des transactions déjà annoncées au premier trimestre 2014, Montea va porter en 2014 son portefeuille immobilier à plus de EUR 400 millions.

### • Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 45 millions.

Pour financer ses projets de croissance, Montea prépare :

- ↳ L'émission d'un emprunt obligataire destiné aux investisseurs institutionnels, pour au moins EUR 30 millions. Montea a désigné la Banque Degroof et Belfius Banque comme Joint Lead Managers pour accompagner l'opération au deuxième trimestre 2014.
- ↳ Montea envisage par ailleurs une augmentation de capital pour environ EUR 50 millions, par l'émission de nouvelles actions avec droit préférentiel aux actionnaires existants. Si le Conseil d'administration décide de procéder à cette augmentation de capital, Montea désignera ING et KBC Securities comme Joint Bookrunners et Belfius comme co-lead manager pour accompagner l'opération.

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

Le taux d'occupation atteint 95% ; il est conforme à l'objectif fixé.

La durée moyenne des contrats est de 5,8 ans. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea atteint porter la durée moyenne de ces baux à plus de 6 ans pour la fin de l'exercice.

### • Marge d'exploitation

Au 31/03/2014, la marge opérationnelle se monte à 82,8%. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea vise une marge d'exploitation de 85% sur tout l'exercice 2014.

### • Coût financier

Au 31/03/2014, le coût financier s'élève à 3,94%<sup>10</sup>. Il est conforme à l'objectif fixé: rester durablement en dessous de 4%.

---

<sup>10</sup>Le coût financier est un runrate annuel, basé sur le total consommé des lignes de crédit, les dettes de leasing et les emprunts obligataires au 31/03/2014, les instruments de couverture souscrits au 31/03/2014 et le taux d'intérêt à court terme (Euribor 3 mois) au 31/03/2014.

## 7. Calendrier financier

- 20/05/2014 Assemblée générale des actionnaires
- 22/05/2014 Ex date
- 26/05/2014 Record date
- 27/05/2014 Payment date
- 21/08/2014 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2014
- 06/11/2014 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2014

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

### MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une sicaf immobilière publique (Sicafi – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés au Benelux et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/03/2014, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 619.093 m<sup>2</sup>, répartie sur 37 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et à Paris (MONTP).



### CONTACT PRESSE

Jo De Wolf  
+32 53 82 62 62  
[jo.dewolf@montea.com](mailto:jo.dewolf@montea.com)

### POUR PLUS D'INFORMATIONS



Visit our  
website!