

Embargo jusqu'au 17/11/2011 – 8h00

## **DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2011 AU 30/09/2011**

**Le résultat courant net<sup>1</sup> progresse de 16,4% à EUR 2,68 millions  
par rapport aux EUR 2,30 millions de l'an dernier**

**L'objectif de résultat courant net de EUR 1,79 par action est en vue**

**La juste valeur du portefeuille immobilier  
augmente de 10,4% à EUR 257,3 million<sup>2</sup>  
par rapport aux EUR 233,0 millions au 31/12/2010**

**Le taux d'occupation<sup>3</sup> grimpe à 96,37% au 30/09/2011**

**La marge d'exploitation<sup>4</sup> atteint 81,46% au 30/09/2011**

**Endettement de 51,03% au 30/09/2011  
La capacité d'investissement disponible est de +/- EUR 30 millions<sup>5</sup>**

Alost, le 17 novembre 2011 – MONTEA (Euronext/MONT/MONTP) publie aujourd'hui ses résultats consolidés pour la période du 1er juillet 2011 au 30 septembre 2011.

### **1 ÉVÉNEMENTS ET TRANSACTIONS IMPORTANTS SURVENUS AU TROISIÈME TRIMESTRE 2011**

#### **1.1 Le résultat courant net augmente de 16,4% à EUR 2,68 millions – Montea est sur la bonne voie pour arriver à son objectif de résultat courant net de EUR 1,79 par action**

Ce trimestre, Montea réalise un résultat courant net de EUR 2,68 millions, par rapport aux EUR 2,30 millions de la même période de l'an dernier.

<sup>1</sup> Résultat courant net: résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XVI, XVII et XVIII du compte de résultats) et hors IAS 39 (variation de la juste valeur des instruments de couverture). La variation de la juste valeur des instruments de couverture du risque d'intérêt se retrouve au code XXIII du compte de résultats.

<sup>2</sup> Y compris la juste valeur des panneaux solaires (EUR 7,79 millions).

<sup>3</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>.

<sup>4</sup> Résultat opérationnel avant le résultat du portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

<sup>5</sup> Compte tenu d'un endettement de 55%.

La progression du résultat courant net (EUR 0,38 million) s'explique principalement par:

- la hausse du résultat locatif net du nouvel investissement réalisé au 2<sup>e</sup> trimestre 2011 à Marennes (France);
- l'amélioration de la marge d'exploitation: au troisième trimestre 2011, Montea a généré une marge d'exploitation de 84,22%, au lieu de 81,73% pour la même période de l'année dernière;
- le taux d'occupation passe de 93,64% le 30/09/2010 à 96,37%.

Compte tenu du troisième trimestre (résultat courant net de EUR 0,48 par action), Montea obtient un résultat courant net cumulé de EUR 1,34 par action au 30/09/2011.

Sur la base de ce résultat courant net cumulé par action et des perspectives pour le 4<sup>e</sup> trimestre, Montea est sur la bonne voie pour atteindre son objectif de résultat courant net de EUR 1,79 par action.

## 1.2 Activité locative

### ➤ 5 octobre 2011 – Montea optimise ses sites pour les locataires existants

**Montea et Vincent Logistics** ont remplacé leur contrat de location en vigueur par un nouveau bail de 8 ans (avec option de résiliation après 4 ans) pour une unité de 14.081 m<sup>2</sup> sur le site de Herstal-Milmort (Liège). Vincent Logistics d'une part proroge le contrat de location existant pour 9.543 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et d'autre part souscrit un nouveau bail pour 4.538 m<sup>2</sup> d'espace de stockage. La prorogation et l'extension ont été conclues à des conditions similaires à celles du bail existant. Avec une superficie de 28.340 m<sup>2</sup>, le bâtiment de Herstal-Milmort représente 10% du portefeuille total de Montea en Belgique. Le site est implanté dans l'un des principaux pôles de croissance logistiques de la Belgique, le long de l'E313 vers Anvers et de l'E40 vers Liège.

**Montea et Movianto Belgium**, spécialisé dans la logistique et la distribution de produits pharmaceutiques et de santé, ont remplacé le contrat en vigueur par un nouveau bail de 7 ans (avec option de résiliation après 4 ans) pour une unité de 4.830 m<sup>2</sup> sur le site d'Erembodegem (Alost). Comme elle l'a fait pour d'autres unités du même site, Montea rénovera cette unité et l'équipera conformément aux exigences rigoureuses du stockage et de la distribution de produits pharmaceutiques. Movianto Belgium disposera ainsi d'un espace total de stockage de 8.250m<sup>2</sup> lui permettant de centraliser toutes ses activités de distribution à Erembodegem. Le site d'Erembodegem (Alost) occupe une position bien en vue le long de l'E40 entre Bruxelles et Gand. L'espace de stockage totalise 11.375 m<sup>2</sup> et est entièrement loué.

## 1.3 Refinancement

### ➤ 5 octobre 2011 – Montea refinance avec succès 61% de ses crédits bancaires

Pour une société d'investissement immobilier dont le taux d'endettement moyen est de 50%, la charge annuelle des intérêts représente, de loin, le principal poste de coût. Celui-ci doit donc être parfaitement maîtrisé. C'est la raison pour laquelle Montea accorde une attention minutieuse et permanente au financement et à la couverture de sa dette.

Au cours des derniers mois, Montea a réussi à refinancer 61% de sa dette et a atteint ainsi les 3 objectifs suivants :

## 1. Allègement de la charge financière annuelle

Montea est parvenue à abaisser la charge financière annuelle moyenne. Fin 2010, 50% de la couverture existante des intérêts avait été restructurée à des taux d'intérêt inférieurs et des couvertures de 5 à 10 ans. Sur la base de ces couvertures et du refinancement de la dette, la charge financière à supporter par Montea est ramenée à 4,23%.

## 2. Meilleure répartition des échéances du financement

La durée moyenne des financements renouvelés s'établit à 4,7 ans et les échéances sont à présent étalées sur 3, 4, 5 et 7 ans.

## 3. Plus d'institutions financières impliquées dans le crédit octroyé

Le refinancement a été conclu avec et réparti entre les 4 grandes banques belges (au lieu de 3 précédemment).


L'allègement de la charge financière, combiné à un meilleur échelonnement dans le temps et à une répartition entre un plus grand nombre d'institutions financières signifie un profil de risque plus bas pour Montea, ce qui aura des répercussions positives sur le rendement net.

Compte tenu des opportunités qu'offrent aujourd'hui les marchés des taux, Montea cherchera à réduire davantage encore la pression des coûts financiers durant les prochains mois.

## 1.4 Investissements et désinvestissements

Le troisième trimestre 2011 n'a connu ni investissements, ni désinvestissements.

## 2. VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2011

	Total 30/09/2011	Belgique	France	Total 31/12/2010	Total 30/09/2010
<b>Immeubles de placement - Immeubles</b>					
Nombre de sites (unités)	33	20	13	30	31
Surface entrepôts (m²)	435.998 m²	266.073 m²	169.925 m²	392.338 m²	406.680 m²
Surface bureaux (m²)	45.268 m²	32.159 m²	13.109 m²	45.263 m²	45.128 m²
Surface totale (m²)	481.266 m²	298.232 m²	183.034 m²	437.601 m²	451.808 m²
Potentiel de développement (m²)	90.500 m²	54.500 m²	36.000 m²	69.720 m²	69.720 m²
Juste valeur (EUR)	€ 249.512.000	€ 147.727.000	€ 101.785.000	€ 232.990.000	€ 235.041.000
Valeur d'investissement (EUR)	€ 258.896.000	€ 151.750.000	€ 107.146.000	€ 241.527.000	€ 243.709.000
Loyers contractuels annuels (EUR)	€ 20.373.967	€ 11.816.467	€ 8.557.500	€ 18.353.525	€ 18.646.198
Rendement brut (%)	8,17%	8,00%	8,41%	7,88%	7,93%
Rendement brut si 100% loué (%)	8,51%	8,39%	8,70%	8,28%	8,44%
Surfaces non louées (m²)	17.486 m²	10.380 m²	7.106 m²	21.306 m²	28.745 m²
Valeur locative des surfaces non louées (EUR)	€ 869.848	€ 571.396	€ 298.452	€ 937.170	€ 1.180.520
Taux d'occupation (% des m²)	96,37%	96,52%	96,12%	95,13%	93,64%
Taux d'occupation (% de la valeur locative)	95,91%	95,39%	96,63%	95,14%	94,05%
<b>Immeubles de placement - Panneaux photovoltaïques</b>					
Juste valeur (EUR)	€ 7.790.947	€ 7.790.947			

- **Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier par l'acquisition de la plate-forme logistique de Marennes (Lyon - France) et la réception du projet "built-to-suit" mené avec Coca-Cola (Heppignies – Belgique)**

La **superficie totale du portefeuille immobilier** est de 481.266 m<sup>2</sup>, répartie sur 20 sites en Belgique et 13 sites en France. La progression (481.266 m<sup>2</sup> au lieu de 437.601 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2010) s'explique principalement par l'achat de la plate-forme logistique de Marennes (Lyon – France) et la réception du projet "built-to-suit" mené avec Coca-Cola (Heppignies – Belgique).

- **Augmentation de 11,0% des revenus locatifs contractuels annuels – Augmentation du rendement brut à 8,51%**

Le **rendement brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,51% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,28% au 31/12/2010.

Les **revenus locatifs contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 20,37 millions, une hausse de 11,0% par rapport au 31/12/2010. Le phénomène est principalement dû à l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier et à l'amélioration de 1,30% du taux d'occupation.

- **Le taux d'occupation augmente à 96,37%**

Le **taux d'occupation** se monte à 96,37%<sup>6</sup>. La légère augmentation par rapport au 30/06/2011 (95,41%) s'explique par le supplément de superficie loué à Vincent Logistics sur le site de Milmort (voir aussi activité locative).


Montea met tout en œuvre pour maintenir le taux d'occupation au-dessus de 95%.

---

<sup>6</sup> Le taux d'occupation représente le nombre de m<sup>2</sup> occupés par rapport à la superficie locative totale en m<sup>2</sup>.

### 3. RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE CLÔTURÉ LE 30/09/2011 (non audité)

#### 3.1. Compte de résultats consolidé au 30/09/2011 (non audité)

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR)</b>	<b>30/09/2011</b> 3ième trimestre	<b>30/09/2010</b> 3ième trimestre
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4.832.780</b>	<b>4.539.333</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.878.983</b>	<b>4.439.298</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-247.577</b>	<b>-220.241</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>4.631.406</b>	<b>4.219.057</b>
Frais généraux de la société	-541.862	-501.803
Autres revenus et charges d'exploitation	-19.158	-7.195
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4.070.386</b>	<b>3.710.059</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	275.192
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.351.156	23.337
Autre résultat sur portefeuille		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2.719.230</b>	<b>4.008.588</b>
Revenus financiers	2.487	-32.092
Charges d'intérêts nettes	-1.381.781	-1.367.648
Autres charges financières	-5.915	-6.027
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.620.669	-151.574
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-7.005.878</b>	<b>-1.557.340</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>-4.286.649</b>	<b>2.451.248</b>
<b>IMPOT</b>	<b>-5.907</b>	<b>-2.184</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-4.292.556</b>	<b>2.449.064</b>
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>2.679.270</b>	<b>2.302.109</b>
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	5.634.126
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>-0,76</b>	<b>0,43</b>
<b>RESULTAT COURANT NET PAR ACTION</b>	<b>0,48</b>	<b>0,41</b>

#### 3.2. Commentaires relatifs au compte de résultats consolidé au 30/09/2011 (non audité)

- **Le résultat locatif net atteint EUR 4,83 millions (hausse de 6,5%) – La marge d'exploitation augmente de 81,73% à 84,22%**

Le résultat locatif net progresse de 6,5% par rapport à la même période de l'an dernier, principalement sous l'effet de l'achat du site de Marennes (Lyon – France) et de l'amélioration du taux d'occupation.

L'augmentation de la marge d'exploitation résulte principalement d'un taux d'occupation en progrès (les frais d'inoccupation peuvent être récupérés auprès du locataire) et des revenus nets des panneaux solaires (EUR 0,26 million au troisième trimestre de cette année).

- **Résultat négatif du portefeuille immobilier (EUR 1,35 million), principalement dû à la variation négative de la juste valeur de 2 sites en Belgique suite à une possible inoccupation à venir**

Au troisième trimestre 2011, Montea enregistre une variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR -1,35 million. Cette variation négative de la juste valeur des placements fonciers résulte principalement de:

- la variation négative de la juste valeur de 2 bâtiments logistiques belges (EUR 0,93 million) suite à une possible inoccupation en 2012;
- la variation négative de la juste valeur de Saint-Priest (Lyon - France) à cause de l'augmentation du yield de 25 points de base, elle-même due à l'expiration du premier terme de trois ans du contrat de bail (EUR 0,25 million);
- la variation négative de la juste valeur du site de Savigny-le-Temple suite à une légère baisse de sa valeur locative sur le marché (EUR 0,13 million).

- **La baisse du résultat financier net négatif (EUR 5,45 millions) est presque entièrement due à l'impact de la variation négative de EUR 5,47 de la juste valeur des instruments de couverture financière (IAS 39)**

Au cours du trimestre, le résultat financier net est fortement influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 5,62 millions), due au recul sensible des taux d'intérêt à long terme.

Compte non tenu de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 5,62 millions), le résultat financier net négatif est égal à EUR 1,39 million, par rapport à EUR 1,41 million de la même période de l'année dernière. Le résultat financier quasi identique pour un endettement en moyenne supérieur (EUR 129,2 millions par rapport aux 119,1 millions de la même période de l'année dernière) explique la baisse de la charge moyenne des intérêts financiers, qui passe de 4,72% à 4,29%.

- **Le résultat net négatif se monte à EUR -4,29 millions suite à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture**

Le résultat net s'élève à EUR -4,29 millions. Ce résultat net négatif est très fortement lié à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (EUR 5,62 millions). Mais cette variation négative de la juste valeur des instruments de couverture est sans effet sur le flux de trésorerie et sur le dividende à distribuer.


- **Augmentation du résultat courant net de 16,4% à EUR 2,68 millions**

Le résultat courant net progresse de 16,4% à EUR 2,68 millions, dans une large mesure en raison du nouvel investissement de Marennes (France), de l'augmentation de la marge opérationnelle et d'un taux d'occupation en progrès.

Avec un résultat courant net cumulé de EUR 7,54 millions, Montea est sur la bonne voie pour réaliser ses prévisions de EUR 10 millions pour 2011<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Cet objectif prévisionnel correspond au résultat courant net de EUR 1,79 par action.

### 3.3. Bilan consolidé au 30/09/2011 (non audité)

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>	<b>30/09/2011</b> Conso	<b>31/12/2010</b> Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>258.671.568</b>	<b>236.465.744</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>8.506.827</b>	<b>22.401.920</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>267.178.394</b>	<b>258.867.664</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>117.964.533</b>	<b>124.106.557</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	117.870.284	124.005.824
Intérêts minoritaires	94.249	100.733
<b>PASSIF</b>	<b>149.213.862</b>	<b>134.761.108</b>
Passifs non courants	108.827.165	69.539.252
Passifs courants	40.386.697	65.221.856
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>267.178.394</b>	<b>258.867.664</b>

### 3.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/09/2011 (non audité)

- Au 30 septembre 2011, le **total de l'actif** (EUR 267,18 millions) se compose principalement des actifs non courants (EUR 258,67 millions) et d'actifs courants (EUR 8,51 millions), comprenant les placements de trésorerie ainsi que les créances commerciales et fiscales. Le total des actifs non courants (EUR 258,67 millions) se compose principalement du portefeuille immobilier (249,51 millions) et de la juste valeur des panneaux solaires (EUR 7,79 millions).

- Dans le **total du passif**, on trouve les capitaux propres (EUR 117,96 millions) et une dette totale de EUR 149,21 millions.

Parallèlement aux dettes de leasing en cours pour les sites logistiques de Milmort, Orléans et Roissy (EUR 8,72 millions), Montea dispose actuellement de lignes de crédit contractuelles auprès de 4 institutions financières belges, pour un total de EUR 130 millions, dont EUR 121 millions (93%) sont consommés.

- Le **taux d'endettement**<sup>8</sup> de Montea s'élève à 51,03%, restant ainsi largement en dessous du plafond légal de 65%. 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%.


Compte tenu de l'endettement actuel, Montea est à la tête d'une capacité d'investissement d'environ EUR 30 millions. Dans les mois qui viennent, le management va s'attacher à tirer le meilleur parti de cette capacité.

- L'**actif net** au 30/09/2011 s'élève à EUR 20,92 par action. 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 22,73 par action.

Sur la base d'un actif net représentant EUR 20,92 par action, le titre Montea est coté avec une prime de 18,16% par rapport au cours boursier du 30/09/2011 (EUR 24,72). Compte tenu de la valeur de l'actif net hors IAS 39, l'action Montea se négocie avec une prime de 8,75% au-dessus du cours déjà cité.

<sup>8</sup> Le taux d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.



 <b>ACTIF NET PAR ACTION (EUR)</b>	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>30/09/2010</b>
Actif net réévalué sur base de la juste valeur ('000' euros)	117.870	124.006	117.848
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	5.634.126	5.634.126	5.634.126
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	20,92	22,01	20,92

#### 4. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LE 30/09/2011

➤ **Réception du projet “built-to-suit” mené avec Coca-Cola (Heppignies – Belgique)**

La réception du nouveau centre de distribution a eu lieu le 30 septembre 2011, conformément aux dispositions contractuelles convenues avec Coca-Cola Entreprises Belgium.

➤ **Désinvestissement d'un bâtiment semi-industriel à Moorsel (Alost)**

En se concentrant clairement sur la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, la société Montea a vendu un bâtiment industriel de 20.000 m<sup>2</sup> situé à Moorsel (Alost) pour la somme de EUR 2,8 millions à Globalindus SA, une société de promotion immobilière industrielle. Le prix de vente est égal à la juste valeur du complexe au 30/09/2011. La transaction a été accompagnée par l'agent immobilier Turner & Dewaele.

#### 5. DECLARATIONS PROSPECTIVES

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats actuels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs exprimés dans ce communiqué. Des modifications de la situation économique, des circonstances commerciales ou concurrentielles suite à des décisions judiciaires à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

#### 6. CALENDRIER FINANCIER

13/02/2012: Résultats annuels au 31 décembre 2011

#### MONTEA 'MORE THAN WAREHOUSES'

Montea Comm. VA est une sicaf immobilière (Sicafi – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique et en France. L'entreprise entend devenir un acteur de référence sur ce marché. Montea n'offre pas seulement des espaces de stockage ordinaires, mais propose aussi des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/09/2011, la société détenait 481.266 m<sup>2</sup> en portefeuille, répartis sur 33 sites. Montea Comm. VA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).

#### CONTACT PRESSE

Jo De Wolf  
+32 53 82 62 62  
jo.dewolf@montea.com

#### POUR PLUS DE DETAILS

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