

SPACE FOR GROWTH



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE
POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2017 AU 30/09/2017
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 7/11/2017 – 18H00

- **RÉSULTAT EPRA DE € 19,8 MILLIONS EN Q3 2017, COMPOSÉ DE:**
 - UN RÉSULTAT RÉCURRENT DE € 17,6 MILLIONS
 - € 1,3 MILLIONS D'INDEMNITÉ DE RUPTURE NON RÉCURRENT PERÇUE DE SAS AUTOMOTIVE EN Q1 2017
 - € 0,9 MILLIONS DE PROVISION POUR UNE INDEMNITÉ NON RÉCURRENT DANS LE CADRE DE LA RÉCEPTION DU BIEN LOUÉ À DHL AVIATION
- **RÉSULTAT EPRA PAR ACTION DE € 1,90 EN Q3 2017**
- **LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT EXCEPTIONNELLEMENT 96,2% FIN Q3 2017 OU 92,9% SANS LES INDEMNITÉS NON RÉCURRENT**
- **TAUX D'OCCUPATION DE 95,6% FIN Q3 2017**
- **DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LEUR PREMIÈRE DATE DE RUPTURE 7,5 ANS**
- **AUGMENTATION DE 2% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À € 631 MILLIONS, PAR RAPPORT AUX 617 MILLIONS EN Q2 2017**
- **ENDETTEMENT DE 50,6% FIN Q3 2017 – DURÉE MOYENNE DES FINANCEMENTS 5,1 ANS – DURÉE MOYENNE DES COUVERTURES DE TAUX D'INTÉRÊT 7,1 ANS**
- **PERSPECTIVES POUR 2017:**

GRÂCE AU SUCCÈS DE SA POLITIQUE D'ACQUISITION ET DE DÉVELOPPEMENT, MONTEA PEUT REVOIR SON OBJECTIF DE CROISSANCE POUR 2017 DE € 650 MILLIONS À € 700 MILLIONS. DE CE FAIT, LE RÉSULTAT EPRA PRÉVU SUR TOUT L'EXERCICE PASSE DE € 26 MILLIONS À PLUS DE € 26,5 MILLIONS. MALGRÉ L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE € 68 MILLIONS, MONTEA S'ATTEND À RÉALISER UNE CROISSANCE EPS D'AU MOINS 4%. SELON LES ESTIMATIONS, LE TAUX D'OCCUPATION RESTERA AU-DESSUS DE 95% ET LA MARGE OPÉRATIONNELLE AU-DESSUS DE 90%

Résumé

- Le résultat¹ EPRA de Montea pour les 9 premiers mois de 2017 se situe à € 19,8 millions, en ligne avec le résultat EPRA de la même période en 2016 (€ 19,8 millions). Le résultat locatif net diminue légèrement (€ 30,2 millions) par rapport au résultat locatif net de la même période en 2016 (€ 30,6 millions) ou € 0,4 million, suite à une indemnité de rupture perçue de Neovia Logistics en 2016 (€ 2,3 millions) plus élevée que l'indemnité de rupture non récurrente perçue de SAS Automotive en 2017 (€ 1,3 million) partiellement compensée par les revenus locatifs reçus suite aux investissements réalisés plus tard en 2016 et 2017. La perte de loyers due à la vente des 2 biens français fin 2016 et du troisième bien français en mars 2017 est compensée par ces revenus locatifs.

Le résultat EPRA par action² baisse à € 1,90 par action pour Q3 2017, venant de € 2,03 par action pour la même période en 2016

- La juste valeur³ du patrimoine immobilier s'élève à de € 631,2 millions (+2%), une augmentation de € 14 millions par rapport au 30/06/2017. La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 335,4 millions en Belgique, en France € 96,1 millions et aux Pays-Bas € 199,7 millions.

La croissance de la juste valeur en Belgique résulte principalement de la réception du projet pour Mainfreight à Genk de 8.800 m² ce qui représente une valeur d'investissement totale de € 7,2 millions et de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant de € 1,4 million en Q2. Aux Pays-Bas, la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier s'explique essentiellement par la poursuite de l'extension du projet à Waddinxveen, loué à Delta Wines, et l'impact positif d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille existant (€ 2,9 millions). En France, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de € 0,5 million suite au développement des bâtiments de Camphin.

Conformément aux instructions récentes de l'autorité européenne des marchés financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority), les indicateurs alternatifs de performance (APM – Alternative Performance Measures) utilisés par Montea seront identifiés par un astérisque (*) à leur première mention dans ce communiqué de presse, puis définis dans une note de bas de page. Le lecteur saura ainsi qu'il s'agit de la définition d'un APM. Les indicateurs de performance définis dans les règles IFRS ou dans la législation et les indicateurs qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat ne sont pas considérés comme des APM.

Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est expliqué aux chapitres 7 et 8 de ce communiqué de presse.

¹ Correspond à la précédente appellation de « Résultat net courant ». Suite à l'entrée en vigueur de la directive ESMA sur les indicateurs alternatifs de performance de la European Securities and Market Authority (ESMA), l'appellation « Résultat net courant » a été modifiée en « Résultat net des activités de base », soit le résultat EPRA. Le terme de « courant » n'est plus usité en vertu de ces dispositions. L'intitulé est donc devenu « résultat net des activités de base ». Il correspond au résultat EPRA, au sens des « Best Practice Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

² Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit à dividende.

³ La juste valeur se compose des immeubles de placement excluant ceux-ci pour propre usage, des Autres immobilisations corporelles excluant celles pour usage propre et des Actifs destinés à la vente.

Le taux d'occupation⁴ s'élève à 95,6% contre 95,8% fin juin 2017. L'inoccupation concerne le bâtiment de Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été payée en 2016 par Neovia Logistics, ainsi que le bâtiment de Puurs, auparavant loué à H&M. Par ailleurs, le bâtiment de Milmort (auparavant loué à Vincent Logistics) est à louer. Le bâtiment de SAS Automotive, pour lequel une indemnité de rupture non récurrente a été perçue, a été reloué à Bleckmann Belgique SA.

La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 7,5 ans contre 7,8 ans fin Q2 2017.

⁴ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Les projets en développement ne sont pas pris en compte, ni au numérateur, ni au dénominateur.

Table des matières

1. Chiffres clés
2. Transactions et événements importants survenues au troisième trimestre 2017 en Belgique, en France et aux Pays-Bas
3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30/09/2017
4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2017
5. Événements importants survenus après le 30/09/2017
6. Perspectives
7. EPRA Performance measures
8. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea
9. Calendrier financier

1. Chiffres clés

		BE	FR	NL	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2016
					3 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 3 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		27	14	11	52	47	48
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	481.667	118.135	224.965	824.767	715.310	769.849
Bureaux	M ²	43.969	13.181	19.370	76.520	67.668	67.681
Surface totale	M²	525.636	131.316	244.335	901.287	782.978	837.530
Potential de développement	M ²	136.385	53.000	12.000	201.385	230.344	230.344
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (2)	K€	322.130	90.555	199.732	612.418	532.063	544.240
Valeur d'investissement (3)	K€	330.183	97.017	213.714	640.915	558.167	570.378
Taux d'occupation	%	92,5%	100,0%	100,0%	95,6%	98,1%	97,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur	K€	9.623	0	0	9.623	9.978	10.094
Portefeuille immobilier - Projets en développement							
Juste valeur (2)	K€	3.635	5.511	0	9.146	10.281	27.994
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat net locatif	K€				30.164	40.518	30.563
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				29.011	36.304	27.704
Marge d'exploitation (5)*	%				96,2%	89,60%	90,60%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€				-8.338	-11.780	-7.588
Résultat EPRA (7)*	K€				19.788	24.018	19.768
Moyenne pondérée nombre d'actions					10.421.227	9.722.190	9.722.190
Résultat EPRA par action (8)*	€				1,90	2,47	2,03
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				4.287	8.801	153
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				5.168	-616	-6.095
Résultat net (IFRS)	K€				29.244	32.204	13.826
Résultat net / action	€				2,81	3,31	1,42
Bilan consolidé							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				325.883	251.846	231.632
EPRA VAN (12)*	K€				345.519	276.650	261.915
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				366.190	307.164	339.644
Total du bilan	K€				723.432	594.759	612.937
Ratio d'endettement (13)	%				50,6%	51,6%	55,4%
IFRS VAN par action	€				28,07	25,31	23,28
EPRA VAN par action (14)*	€				29,76	27,80	26,32
EPRA NVAN par action (15)*	€				28,56	25,97	23,92
Cours de bourse (16)	€				45,20	46,37	47,13
Prime	%				61,0%	83,2%	79,1%

(0) Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De même, la modification est sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

- (1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
- (2) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre..
- (3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- (4) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- (5) * La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net. Voir section 8.
- (6) * Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 8.
- (7) * Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont appuyés sur le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com et section 7.

- (8) * Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com et section 7. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit à dividende. De ce fait, le résultat EPRA par action passe de € 1,99 par action à € 2,03 par action avant le 30/09/2016.
- (9) * Résultat sur le portefeuille : 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. Voir section 8.
- (10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
- (11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- (12) * NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi www.epra.com et section 7.
- (13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (14) * NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 7.
- (15) * NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 7.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

2. Transactions et événements importants survenus au troisième trimestre 2017 en Belgique, en France et aux Pays-Bas

2.1. Activité d'investissement pendant le troisième trimestre 2017

➤ 1/08/2017 - Montea acquiert un terrain de 59.500 m² à un emplacement stratégique le long du ring de Bruxelles (R0)⁵

Montea a signé un accord concernant l'acquisition d'un terrain d'environ 59.900 m², à proximité des points d'accès/de sortie de Vilvorde le long du ring de Bruxelles. Cet emplacement stratégique offre d'excellentes liaisons aussi bien avec la E19, la A12 et la E40 qu'avec Brussels Airport et la Région de Bruxelles Capitale.



Après location, Montea érigera sur ce site un complexe logistique et/ou de distribution sur mesure. Au total, le projet pourra accueillir +/- 35.000 m² d'espace de stockage. Entretemps, Montea a déjà entamé les pourparlers avec plusieurs candidats locataires, en insistant sur

le haut niveau de qualité de cette future infrastructure logistique et de distribution (urbaine).

Représentant une valeur d'investissement totale de € 10 millions, cette acquisition se fera par rachat de 100% des actions de VILPRO NV.

Jo De Wolf, Chief Executive Officer de Montea : *“Cette transaction s'inscrit parfaitement dans la stratégie de croissance à long terme de Montea : développer nous-même des complexes logistiques de qualité en des lieux hautement stratégiques.”*

➤ 1/08/2017 – Réception du Crossdock center build-to-suit de 8.800 m² pour Mainfreight⁶

En septembre 2016⁷, Mainfreight a signé un accord de collaboration avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau crossdock center avec bureaux à Genk. Willy Naessens a assumé le développement du nouveau complexe, qui compte environ 8.000 m² d'espace de stockage et environ 800 m² de bureaux.



Le bail est conclu pour un terme fixe de 9 ans et 3 mois. Le nouveau site hébergera quelque 150 emplois.

La transaction représente une valeur d'investissement totale de € 7,1 millions et va générer un rendement initial brut voisin de 7,3 %.

⁵ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 1/08/2017 ou www.montea.com.

⁶ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 1/08/2017 ou www.montea.com.

⁷ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 15/09/2016 ou www.montea.com.

2.2. Activité de développement pendant le troisième trimestre 2017

- **18/07/2017 - Lancement du deuxième projet build-to-suit situé au parc logistique à Camphin-en-Carembault (FR) - Valeur d'investissement de € 14,1 millions⁸**

Seulement 1,5 mois après la signature du premier projet build-to-suit pour DSM au parc logistique à Camphin-en-Carembault (FR), Montea et GBS (Groupement des Bières Spéciales) signent un bail de 9 ans pour le



Montea «Space for Growth» - site Camphin-en-Carembault FR)

développement d'un deuxième projet sur mesure. Le bâtiment aura une surface de 24.400 m² environ et est divisible en quatre cellules, dont GBS va louer ca. 18.500 m² (3 cellules). GBS va utiliser le bâtiment comme centre de distribution pour la France (www.gbs-solutions-boissons.fr).

Le bâtiment sera opérationnel dans le courant du premier trimestre 2018. Le développement représente une valeur d'investissement total de € 14,1 millions. A la location de la quatrième cellule, que Montea envisage de finaliser avant la réception du bâtiment début 2018, ce centre de distribution génèrera un loyer complémentaire d'environ € 1 million par an.

- **1/08/2017 - Montea propose à Delta Wines, Waddinxveen, un espace supplémentaire d'environ 5.000 m² pour étendre ses activités⁹**

En février 2014¹⁰, Montea avait acquis un centre de distribution d'environ 19.500 m², sur un terrain de 25.800m². Ce centre est loué à Delta Wines. Le site occupe un emplacement stratégique le long de la A12, avec liaison vers La Haye–Utrecht–Arnhem–le bassin de la Ruhr.



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

⁸ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 18/07/2017 ou www.montea.com.

⁹ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 1/08/2017 ou www.montea.com.

¹⁰ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 7/02/2014 ou www.montea.com.

Pour lui permettre de poursuivre l'expansion de ses activités, Delta Wines a demandé à Montea d'étendre le site susmentionné d'environ 5.000 m². Delta Wines a signé un bail complémentaire pour une durée fixe de 12 ans, aux mêmes conditions locatives. La valeur d'investissement de cette extension représente € 3,3 millions et générera un loyer supplémentaire de € 225.000 par an.

Entretiens, les permis nécessaires ont été obtenus et la réception de cette extension est prévue pour le 1^{er} trimestre 2018.

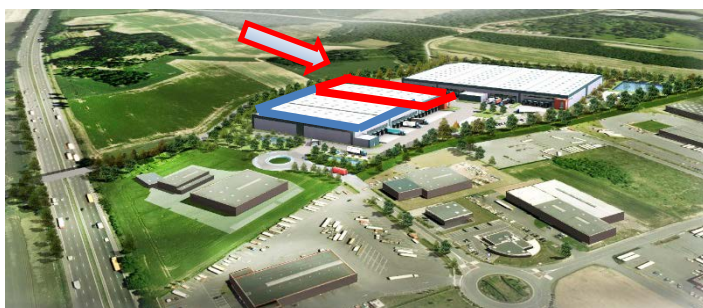
2.3. Désinvestissements pendant le troisième trimestre 2017

Il n'y a aucun désinvestissement pendant le troisième trimestre 2017

2.4. Activité locative pendant le troisième trimestre 2017

- **5/09/2017 - Nouveau contrat de location de long terme avec Danone (D.P.F.F.) pour environ 6.000 m² à Camphin-en-Carembault (FR) – Taux d'occupation de 100% d'un bâtiment d'environ 18.000 m²** ¹¹

En décembre 2014, Montea et Panafrance avaient conclu un accord de partenariat pour le développement d'une plateforme logistique sur un terrain de 103.000 m² à Camphin-en-Carembault¹². Sur ce terrain Montea va développer deux centres de distribution de respectivement de +/- 18.000 m² et de +/- 24.000 m² (superficie totale de +/- 42.000 m²).



Danone (D.P.F.F.) louera une unité d'environ 6.000 m² pour une durée fixe de 9 ans dans le bâtiment d'environ 18.000 m². Concernant les deux autres unités (environ 12.000 m²) Montea a déjà signé un bail avec DSM Food Specialties France SAS. Le taux d'occupation du bâtiment est donc de 100%. Entretiens, la commercialisation se poursuit pour les

6.000 m² restants de l'autre bâtiment sur ce site.

La transaction représente une valeur d'investissement totale de € 11,2 millions. A partir d'avril 2018, le bâtiment générera un revenu locatif total de € 740.440 par an.

- **05/09/2017 - Nouveau contrat de location avec Parker Hannifin Manufacturing Belgium pour 9.900 m² à Milmort (BE)** ¹³.

Montea et Parker Hannifin Manufacturing Belgium ont signé un bail d'une durée de 9 ans pour une unité de 9.900 m² sur le site de Milmort, un emplacement stratégique le long de la E313 direction Anvers et de la E40 direction Bruxelles.

A partir d'août 2017, ce bail générera un revenu locatif de € 283.000 par an.

¹¹ Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse du 18/07/2017 ou www.montea.com.

¹² Pour plus d'information, voir les communiqués de presse du 03/12/2014 et du 30/05/2017 ou www.montea.com.

¹³ Pour plus d'information, voir le communiqué de presse du 5/09/2017 ou www.montea.com.

Le groupe Parker est le chef de file mondial de la production et de la distribution de pièces pour les secteurs mobiles, industriels et aéronautiques (www.parker.com).

➤ **5/09/2017 - Deuxième contrat de location avec Nippon Express Belgium pour 5.300 m² à Willebroek (BE)**¹⁴



Montea et Nippon Express Belgium ont à nouveau signé un bail d'une durée de 9 ans pour une unité de 5.300 m² dans le parc "De Hulst" à Willebroek. Ce parc logistique durable occupe un emplacement unique entre la A12 et la E19 Bruxelles/Anvers.

Nippon Express Belgium est déjà locataire d'un projet built-to-suit de 6.000 m² à Brucargo/Zaventem (www.nipponexpress.com).

Le nouveau contrat générera à partir de septembre 2017 un revenu locatif de € 263.000 par an.

2.5. Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement

➤ **Le 27 septembre 2017, Montea a finalisé une augmentation de capital de € 68.004.527 via l'émission de 1.658.647 nouvelles actions**¹⁵

Montea a lancé le 14 septembre 2017 une offre publique de souscription de 1.658.647 nouvelles actions au maximum, dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire, dans la limite du capital autorisé, avec droits d'attribution irréductibles, pour la somme maximale de € 68.004.527.


Le capital social (hors prime d'émission de € 34.201.301,14) a été augmenté de € 33.803.225,86 et porté à € 236.623.450, représenté par 11.610.531 actions. Les nouvelles actions Montea sont de la même nature que les actions existantes et donnent droit à un dividende par action (pro rata temporis) à partir du 1er octobre 2017 (pour autant qu'il y ait un bénéfice à distribuer).

¹⁴ Pour plus d'information, voir les communiqués de presse du 5/09/2017 ou www.montea.com.

¹⁵ Pour plus d'information, voir les communiqués de presse du 27/09/2017 ou www.montea.com.

3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2017

- La valeur totale du patrimoine immobilier de Montea s'élève à € 631,2 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (€ 612,4 millions), des développements en cours (€ 9,2 millions) et de la valeur des panneaux solaires (€ 9,6 millions).

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 30/09/2017	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2016	Total 30/09/2016
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)						
Nombre de sites	52	27	14	11	47	48
Surface entrepôts (m ²)	824.767	481.667	118.135	224.965	715.310	769.849
Surface bureaux (m ²)	76.520	43.969	13.181	19.370	67.668	67.681
Surface totale (m ²)	901.287	525.636	131.316	244.335	782.978	837.530
Potentiel de développement (m ²)	201.385	136.385	53.000	12.000	230.344	230.344
Juste valeur (K EUR)	612.418	322.130	90.555	199.732	532.063	544.240
Valeur d'investissement (K EUR)	640.915	330.183	97.017	213.714	558.167	570.378
Loyers contractuels annuels (K EUR)	43.892	23.523	7.143	13.227	38.929	40.399
Rendement brut (%)	7,17%	7,30%	7,89%	6,62%	7,32%	7,42%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,44%	7,81%	7,89%	6,62%	7,43%	7,62%
Surfaces non louées (m ²) (1)	39.078	39.078	0	0	15.274	22.170
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	1.641	1.641	0	0	619	1.086
Taux d'occupation	95,6%	92,5%	100,0%	100,0%	98,1%	97,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)						
Juste valeur (K EUR)	9.623	9.623	0	0	9.978	10.094
Portefeuille immobilier - Développements (4)						
Juste valeur (K EUR)	9.146	3.635	5.511	0	10.281	27.994

La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires est incorporé dans la section « D » des actifs du bilan.
La juste valeur des projets de développement est incorporé dans la section « C » des actifs du bilan.

- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 901.287 m², répartie sur 27 sites en Belgique, 14 sites en France et 11 sites aux Pays-Bas.
- La **juste valeur du patrimoine immobilier-bâtiments** atteint € 612,4 millions et, sur base de l'évaluation par l'expert immobilier indépendant, a augmenté à € 80 millions au cours des 9 premiers mois de 2017, en partie à cause de:
- En Belgique (+ € 53,8 millions):
 - l'acquisition du site à Willebroek, loué Group Metro, en Q1/2017
 - la réception de site à Brucargo, loué à SACO en Q2/2017
 - l'acquisition du site à Brucargo, loué à DHL Aviation en Q2/2017
 - la réception du projet centre crossdock pour Mainfreight à Genk, en Q3/2017

- aux Pays-Bas (+ € 30,5 millions):
 - la réception du projet à Aalsmeer, loué à Scoth & Soda en Q1/2017
 - le démarrage du projet d'extension à Waddinxveen, loué à Delta Wines
 - l'acquisition du Brakman, loué à NSK en Q2/2017

- en France (- € 3,9 millions):
 - la vente du troisième et dernier bâtiment (à Savigny-le-Temple et loué à Le Piston Français) en Q1, partiellement compensé par
 - l'acquisition du site à Alfortville, loué à Brardt.

- ✓ La **juste valeur du patrimoine immobilier-développements** atteint € 9,2 millions et se compose de la juste valeur des travaux déjà effectués pour Carglass à Genk (réception attendue Q1 2018) et de la juste valeur du développement des bâtiments situés à Camphin (loués à DSM, Danone et GBS).

- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,44% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,52% au 30/06/2017.


- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de location) atteignent € 43,9 millions, une augmentation de 12,8% par rapport au 31/12/2016, surtout imputable à la croissance du portefeuille immobilier.

- ✓ Le **taux d'occupation** se situe à 95,6%¹⁶. L'inoccupation concerne le bâtiment de Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été payée en 2016 par Neovia Logistics, ainsi que le bâtiment de Puurs, auparavant loué à H&M. Ensuite, une partie du bâtiment à Milmort (précédemment loué à Vincent Logistics) est vacante. Le bâtiment loué à SAS Automotive et pour lequel une indemnité de rupture a été payée, a été reloué à Bleckmann België SA.

¹⁶ 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 (re)développement.

4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2017

4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2017

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2016
	6 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 6 mois
RESULTAT CONSOLIDES			
RESULTAT LOCATIF NET	30.164	40.518	30.563
RESULTAT IMMOBILIER	32.917	41.258	31.353
% par rapport au résultat locatif net	109,1%	101,8%	102,6%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-967	-1.043	-803
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	31.950	40.215	30.551
Frais généraux de la société	-2.862	-3.769	-2.803
Autres revenus et charges d'exploitation	-76	-142	-43
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	29.011	36.304	27.704
% par rapport au résultat locatif net	96,2%	89,6%	90,6%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-8.338	-11.780	-7.588
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	20.673	24.524	20.116
Impôts	-885	-506	-348
RESULTAT EPRA	19.788	24.018	19.768
<i>par action (1)</i>	<i>1,90</i>	<i>2,47</i>	<i>2,03</i>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	769	8.131	-315
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.519	670	468
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.287	8.801	153
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.168	-616	-6.095
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	5.168	-616	-6.095
RESULTAT NET	29.244	32.204	13.827
<i>par action</i>	<i>2,81</i>	<i>3,31</i>	<i>1,42</i>

(0) Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

4.2. Commentaire du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2017

- Le résultat locatif net s'élève à € 30,2 millions, une baisse de € 0,4 million par rapport à la même période de l'année passée – Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à € 29,0 million, une augmentation de € 1,3 million (4,7%) par rapport à la même période de l'année passée

Le **résultat locatif net** (€ 30,2 millions) est légèrement en baisse par rapport à Q3 2016 (€ 30,6 millions) ou € 0,4 million, en raison de l'indemnité de rupture reçue de Neovia Logistics en 2016 (€ 2,3 millions) plus élevée que l'indemnité de rupture non récurrente reçue de SAS Automotive en Q1 2017 suite à la fermeture (€ 1,3 million) partiellement compensée par les revenus locatifs perçus suite aux investissements réalisés plus tard en 2016 et 2017. La perte des revenus de location due à la vente de 2 propriétés françaises à la fin de 2016 et la troisième propriété française en mars 2017, est également compensée par ces revenus locatifs.

La baisse du résultat locatif net est plus que compensée en avril 2017 par la provision couvrant une indemnité non récurrente suite à la réception du bâtiment de Brucargo, développé pour le locataire DHL Aviation SA (€ 0,9 million), le paiement des travaux financés par Montea pour le même locataire (€ 0,4 million), d'autres revenus tels que les dommages et intérêts perçus par les locataires (€ 0,4 million) et les revenus supplémentaires des panneaux solaires (€ 0,3 million), ce qui représente **une augmentation du résultat immobilier** de € 1,6 million à € 32,9 millions.

Les frais immobiliers (€ 0,2 million), et **les frais généraux** (€ 0,1 million) sont augmentés à cause de la croissance du portefeuille immobilier, ce qui donne une augmentation du résultat immobilier opérationnel avant résultat sur le portefeuille de € 1,3 millions (4,7%) fin Q3 2017 (€ 27,7 millions fin Q3 2016 contre € 29,0 millions fin Q3 2017).

La **marge d'exploitation** (ou **marge opérationnelle**)¹⁷ atteint 96,2% fin Q3 2017, à comparer aux 90,6 % de la même période de l'an dernier. L'augmentation de la marge d'exploitation résulte surtout de l'indemnité non récurrente reçue de SAS Automotive et l'indemnité non récurrente qui concerne la réception du bâtiment loué à DHL Aviation SA. Sans ces indemnités non récurrentes, la marge d'exploitation est de 92,9%.

- **Le résultat financier négatif net (hors valorisation des instruments de couverture) est en hausse (+ 0,7 million) pour les 9 premiers mois de 2017, à € 8,3 millions, par rapport à la même période de l'année dernière**

Le **résultat financier négatif net** au 30/09/2017 s'élève à € 8,3 millions, une augmentation de € 0,7 million par rapport à la même période de l'année dernière, en raison de l'augmentation de la dette financière moyenne¹⁸ des investissements suivantes: site Genk, centre crossdock loué à Mainfreight et les développements du site de Genk (loué à Carglass) et du site de Camphin (loué à DSM, Danone et GBS).

Le coût financier moyen^{19*} calculé sur la dette financière moyenne hors la valeur négative des instruments de couverture au 30/09/2016 est de 3,0%, en ligne avec le coût financier moyen de la même période de l'an dernier.

- **Le résultat net atteint € 29,2 millions. De même que le résultat EPRA de € 19,8 millions, il est fortement influencé par la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier (€ 3,5 millions), le résultat sur la vente d'immeubles de placement (€ 0,8 million) et la variation positive de la valorisation des instruments de couverture (€ 5,2 millions)**

Le **résultat net** du troisième trimestre s'élève à € 29,2 millions (€ 2,81 par action), à comparer aux € 13,8 millions (€ 1,42 par action) de la même période de 2016. Le résultat est fortement influencé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (€ 5,2 millions), et par la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (€ 3,5 millions).

¹⁷ Le résultat opérationnel avant résultat sur le patrimoine immobilier par rapport au résultat locatif net..

¹⁸ La dette financière moyenne représente une moyenne de tous les engagements financiers de Montea, compte tenu des lignes de crédit, des emprunts obligataires et la dette locative. L'endettement financier moyen ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture.


*Le coût financier: le résultat financier conforme à l'arrêté royal du 13 Juillet, 2014 par rapport aux sociétés immobilières réglementées, excluant la variation de la juste valeur des instruments financiers et affiche le coût réel du financement de l'entreprise. Voir la section 7

* Le coût de financement moyen représente le taux d'intérêt moyen pondéré annuel pour la période concernée en tenant compte des dettes moyennes en cours et des instruments de couverture pour cette période.

➤ **Résultat EPRA de € 19,8 millions (€ 1,90 par action)**

Le **résultat EPRA** pour les neuf premiers mois de 2017 se monte à € 19,8 millions, en ligne du résultat EPRA pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action s'élève à € 1,90 par action, en baisse de € 0,13 par action par rapport à l'année dernière. Cela s'explique par la création de nouvelles actions en Q3 2017 dans le cadre de l'augmentation de capital.

4.3. Bilan consolidé abrégé au 30/09/2017

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	30/09/2017 Conso	31/12/2016 Conso	30/09/2016 Conso
ACTIFS NON COURANTS	631.998.584	545.461.627	583.205.770
ACTIFS COURANTS	91.433.232	49.297.472	29.731.100
TOTAL DE L'ACTIF	723.431.816	594.759.099	612.936.870
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	326.001.280	251.964.960	231.750.393
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	325.882.797	251.846.477	231.631.909
Intérêts minoritaires	118.483	118.483	118.483
PASSIFS	397.430.536	342.794.139	381.186.477
Passifs non courants	364.042.255	310.381.242	344.465.317
Passifs courants	33.388.281	32.412.897	36.721.160
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	723.431.816	594.759.099	612.936.870

4.3.1. Commentaires relatifs au bilan consolidé au 30/09/2017

- Au 30/09/2017, le **total de l'actif** (€ 723,4 millions) se compose essentiellement de biens immobiliers (85% du total), de panneaux solaires (1,3% du total) et de développements (1,3% du total). Le reste de l'actif (12,4% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières, ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres qui s'élève à € 326,0 millions et une dette totale de € 397,4 millions.

La dette totale se compose de:

- lignes de crédit consommées pour la somme de € 247,3 millions auprès de 6 organismes financiers belges. Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de six organismes financiers belges, pour un total de € 255 millions, dont € 7,8 millions non utilisés. Les lignes de crédit à refinancer en 2017 ont toutes été prolongées en juillet 2017;
- emprunts obligataires en cours pour un total de € 109,4 millions (4 en total) contractés par Montea en 2013, 2014 et 2015;
- dettes de leasing de € 0,3 million pour le financement du site à Milmort;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de € 19,6 millions;
- € 20,8 millions de dettes commerciales et autres dettes. Les comptes de régularisation comprennent en grande partie les loyers déjà préfacturés pour le prochain trimestre.

- Le taux d'endettement²⁰ atteint 50,6%. La baisse du taux d'endettement par rapport au 30/06/2017 (56,2%) est largement due au résultat réalisé au troisième trimestre 2017 et à l'augmentation de capital de septembre 2017

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 **NAV EPRA** s'élève au 30/9/2016 à € 29,76 par action. Compte tenu de la variation négative nette de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net ou **NAV IFRS** représente € 28,07 par action.

Sur la base du cours de clôture au 30/09/2017 (€ 45,20), l'action Montea est cotée 61 % au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS 39).

²⁰ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

5. Événements importants survenues après 30/09/2017

- **24/10/2017 - Montea crée de la croissance pour Bas Logistics à Etten-Leur (NL) par la vente et le Rent Back d'un centre de distribution logistique d'environ 8.600 m² et le développement d'un projet sur mesure contigu d'environ 11.400 m²²¹,**

Montea a acquis un centre de distribution logistique dans le parc d'affaires Vosdonk. Ce centre est situé à Etten-Leur, entre Breda et Roosendaal, en connexion directe avec la A58 (sortie 19). Il couvre 6.870 m² d'espace de stockage et 1.730 m² de bureaux et est loué à Bas Logistics.



Montea «Space for Growth» - site Bas Logistics – Etten-Leur (NL)

Montea a également acheté un terrain contigu de 20.808 m² pour la construction et la location de l'extension du centre de distribution pour Bas Logistics. Le bâtiment comprendra environ 9.900 m² d'espace de stockage, une mezzanine d'environ 900 m² et un atelier d'environ 570 m². Le projet sur mesure sera opérationnel d'ici avril 2018.

Bas Logistics signe un bail triple-net pour une durée fixe de 13 ans pour le centre de distribution existant et pour une durée fixe de 12,5 ans pour l'extension. Cette société de services logistiques allround est présente à Etten-Leur (Pays-Bas), à Cambiago (Italie) et à Bratislava (Slovaquie) (www.bas.eu).

La transaction représente une valeur d'investissement totale de € 14 millions (conforme à la valeur d'investissement calculée par l'expert immobilier) ; elle sera financée sur dettes bancaires et générera un rendement initial net de 6,0% environ.

- **6/11/2017 - Montea achète un projet build-to-suit de plus de 47.000 m² pour Decathlon au MG Park De Hulst à Willebroek (BE) Valeur d'investissement € 31,6 millions²²**

En décembre 2013, Montea signait un accord de partenariat avec MG Real Estate pour le développement d'un parc logistique durable "MG Park De Hulst" à Willebroek, d'une superficie de développement totale de 150.000 m². En conclusion de cette coopération réussie, Montea achète pour Decathlon un centre de distribution de haute qualité. Montea achète en plus pour € 3,2 millions les terrains adjoints aux développements existants de Dachser et de Federal Mogul.

Le développement pour Decathlon se situe sur un terrain d'environ 71.000 m² et couvre une plateforme de 46.274 m² d'espace de stockage, 1.022 m² bureaux et 256 places de parking. Toute la distribution de Decathlon Benelux sera organisée à partir de cette plateforme (www.decathlon.be). Decathlon, déjà locataire de Montea pour son atelier à Bornem, louera ce bâtiment pour une durée fixe minimal de 10 ans.

²¹ Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 24/10/2017 ou www.montea.com.

²² Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 06/11/2017 ou www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - Site Willebroek MG Park De Hulst - Decathlon (BE)

Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 31,6 millions et génèrera un rendement initial brut de quelque 6,5%. Cette croissance sera financée à l'aide du produit de l'augmentation de capital (€ 68 millions) qu'a effectuée récemment Montea. Il y a eu une discussion entre Montea et MG Real Estate concernant ce projet au moment de l'augmentation de capital, donc ce projet ne faisait pas partie des projets annoncés à l'époque de € 79 millions.

Jo De Wolf, CEO de Montea: « *Nous sommes ravis de pouvoir ajouter ce développement à notre portefeuille. Cette transaction confirme l'ancrage d'un acteur important comme Decathlon en Belgique. Par le loyer qu'elle génèrera dès le départ, cette acquisition contribuera également au résultat EPRA de Montea en 2017.* »

6. Perspectives

- Pipeline d'investissement

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchie que mène Montea, il y a une place croissante aux projets built-to-suit. Ces projets ont une durée de plus longue que les projets d'acquisition.

Par politique d'acquisition et de développement réussie, Montea relève son objectif de croissance pour 2017 de € 650 millions à € 700 millions.

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation se situe à 95,6%. Montea prévoit un taux d'occupation supérieur à 95% fin 2017. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,5 ans. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère maintenir la durée moyenne de ses baux à plus de 7 ans pour la fin de l'exercice.

- Marge d'exploitation

La marge d'exploitation a atteint en moyenne 96,2% au cours des trois premiers trimestres de 2017. Montea prévoit de maintenir la marge d'exploitation au-dessus de 90% en 2017.

- Coût financier

Au 30/09/2017, sur la base de la dette moyenne pondérée à cette date, le coût financier moyen est de 3,0% et conforme à l'objectif de maintenir le coût financier récurrent au-dessous de 3,5%. Le coût des instruments de couverture (Montea veut couvrir 80% de son endettement) est inclus dans ce pourcentage. Le ratio de couverture est de 92% à la fin de Q3 2017.

- Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 170 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement 5,1 ans en moyenne) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 7,5 ans).

- Résultat EPRA

Vu le résultat du troisième trimestre (€ 19,8 millions), Montea prévoit d'augmenter le résultat EPRA à € 26,5 millions, sur la base des futurs revenus nets des projets acquis et de la mise en location des vacances actuelles. Malgré l'augmentation de capital de € 68 millions au début de l'année, Montea prévoit une croissance minimale de 4% du bénéfice (EPS) par action.

7. Indicateurs de performances EPRA

Résultat EPRA – résultat EPRA par action

Définition: Le résultat EPRA est le résultat net (après affectation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt des sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des biens destinés à la vente, moins le résultat sur la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice.

Objectif: Le résultat EPRA reflète la rentabilité opérationnelle de la société après résultats financiers et après impôts sur le résultat d'exploitation. Le résultat EPRA mesure le résultat net des activités de base par action.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM:

<i>(en EUR X 1 000)</i>	30.09.2017	30.09.2016
		RESTATED (0)
Résultat net (IFRS)	29.244	13.827
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-3.519	-468
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-769	315
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.168	6.095
	-	-
Résultat EPRA	19.788	19.768
Nombre moyen pondéré d'actions	10.421.227	9.722.190
Résultat EPRA par action (€/action)	1,90	2,03

(0) Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

NAV EPRA – NAV EPRA par action

Définition: La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. La NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

Objectif: La NAV EPRA mesure la valeur intrinsèque sans tenir compte de la juste valeur des instruments de couverture dont l'impact sur les exercices à venir est comptabilisé dans les charges financières, lorsque l'IRS n'est pas annulé avant l'échéance. La NAV EPRA par action mesure la valeur intrinsèque action sans tenir compte de la juste valeur des instruments de couverture dont l'impact sur les exercices à venir est comptabilisé dans les charges financières, lorsque l'IRS n'est pas annulé avant l'échéance.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM :

(en EUR X 1 000)	30.09.2017	31.12.2016
IFRS VAN	325.883	251.846
VAN par action (€/action)	28,07	25,31
Effet de l'exercice des options, la dette convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
Valeur de l'actif net dilué après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres	325.883	251.846
A exclure		
IV. Juste valeur des instruments financiers	19.636	24.804
EPRA VAN	345.519	276.650
Nombre d'actions en circulation par fin période	11.610.531	9.951.884
EPRA VAN par action (€/action)	29,76	27,80

NNNAV EPRA – NNNAV EPRA par action

Définition: la NNNAV EPRA est la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

Objectif: la NNNAV EPRA mesure la valeur intrinsèque compte tenu de la juste valeur des instruments de couverture. La NNNAV EPRA par action mesure la valeur intrinsèque par action compte tenu de la juste valeur des instruments de couverture.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM:

(in EUR X 1 000)	30.09.2017	31.12.2016
EPRA NNVAN	345.519	276.650
Nombre d'action en circulation par fin période	11.610.531	9.951.884
EPRA NAV (€/aandeel)	29,76	27,80
A rajouter:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-19.636	-24.804
II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	5.721	6.573
EPRA NNVAN	331.604	258.419
Nombre d'action en circulation par fin période	11.610.531	9.951.884
EPRA NNVAN (€/action)	28,56	25,97

Inoccupation EPRA

Définition: L'inoccupation EPRA correspond au complément de la rubrique « Taux d'occupation », à la différence que le taux d'occupation calculé par Montea est basé sur le nombre de mètres carrés tandis que le taux d'inoccupation EPRA se calcule suivant la valeur locative estimée.

Objectif: L'inoccupation EPRA mesure le pourcentage de vacance en fonction de la valeur locative estimée, sans tenir compte des m² non louables et destinés au redéveloppement ni des terrains.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM:

TAUX D'INOCCUPATION EPRA

(En EUR X 1
000)

	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA	Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA
			(in %)			(in %)
	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
	0 €	0 €	0 €			
Belgique	1.641	25.417	6,5%	429	19.914	2,2%
France	-	7.160	0,0%	-	7.175	0,0%
Les Pays-Bas	-	13.484	0,0%	-	11.659	0,0%
	0 €	0 €	0,0%			
Total	1.641	46.061	3,6%	429	38.748	1,1%

8. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea²³

Résultat sur le portefeuille

Définition: 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.

Objectif: Cet APM reflète les 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.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM:

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	30.09.2017	30.09.2016
(en EUR X 1 000)		RESTATED (0)
Résultat sur la vente d'immeubles de placement ⁽⁰⁾	769	-315
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.519	468
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	4.287	153

(0) Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition: le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers.

Objectif: Cet APM reflète le coût réel du financement de la société.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	30.09.2017	30.09.2016
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier	-3.171	-13.683
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.168	6.095
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-8.338	-7.588

²³ Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 4 Mesures de performance EPRA.

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

Définition: Résultat opérationnel avant le résultat du patrimoine immobilier divisé par le résultat locatif net.

Objectif: Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage des revenus locatifs.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM :

MARGE D'EXPLOITATION <small>(en EUR X 1 000)</small>	30.09.2017	30.09.2016 RESTATED (0)
Résultat locative net	30.164	30.563
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	29.011	27.704
MARGE D'EXPLOITATION	96,2%	90,6%

Coût moyen de la dette

Définition: le coût financier moyen sur toute l'année. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière pour 2016, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

Objectif: la société se finance partiellement par la dette. Cet APM mesure le coût de cette source de financement et son impact possible sur les résultats.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM :

COÛT MOYEN DE LA DETTE <small>(en EUR X 1 000)</small>	30/09/2017	30/09/2016
Résultat financier(*)	-3.171	-13.683
A exclure:		
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.168	6.095
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-8.338	-7.588
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	367.270	341.107
COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)	3,0%	3,0%

9. Calendrier financier

- 22/02/2018 Rapport financier annuel - Résultats au 31/12/2017 (après clôture de la bourse)
- 15/05/2018 Assemblée Générale des actionnaires
- 15/05/2018 Déclaration intermédiaire - Résultats au 31/03/2018 (avant ouverture de la bourse)
- 21/08/2018 Rapport financier semestriels - Résultats au 30/06/2018 (avant ouverture de la bourse)
- 07/11/2018 Déclaration intermédiaire - Résultats au 30/09/2018 (avant ouverture de la bourse)

Cette information est également disponible sur le site web www.montea.com.

MONTEA SCA

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-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 patrimoine belge. Au 30/09/2017, le patrimoine immobilier représentait une superficie totale de 901.287 m², répartie sur 52 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

POUR PLUS D'INFORMATIONS

www.montea.com

Suivre MONTEA par le SHAREHOLDERSBOX de:

