

# SPACE FOR GROWTH



INFORMATION REGLEMENTEE - DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE  
POUR LA PERIODE DU 01/01/2018 AU 31/03/2018  
EMBARGO JUSQU'AU 15/05/2018 – 07H00

- RESULTAT EPRA DE € 7,1 MILLIONS (€ 0,61 PAR ACTION) POUR LES 3 PREMIERS MOIS DE 2018
- RESULTAT LOCATIF NET DE € 11,1 MILLIONS POUR LES 3 PREMIERS MOIS DE 2018
- TAUX D'OCCUPATION DE 96,4% FIN Q1 2018
- DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE 7,2 ANS A FIN Q1 2018
- AUGMENTATION DE 4,2% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER A € 749 MILLIONS, PAR RAPPORT AUX € 719 MILLIONS DE FIN 2017 – ÂGE MOYEN DES BATIMENTS 7 ANS
- ENDETTEMENT DE 52,2% FIN Q1 2018 – DUREE MOYENNE DES FINANCEMENTS 5,3 ANS – DUREE MOYENNE DES COUVERTURES DE TAUX D'INTERET 7,9 ANS
- DIVIDENDE BRUT DE € 2,17 PAR ACTION - POSSIBILITE DE DIVIDENDE OPTIONNEL
  - PRIX D'EMISSION DE € 42,81 PAR NOUVELLE ACTION (DECOTE DE 5,3% PAR RAPPORT AU COURS DE CLOTURE DE € 45,20 DU 11 MAI 2018)
  - 38 COUPONS N° 18 (DETACHE LE 13 SEPTEMBRE 2017) DONNENT DROIT A 1 NOUVELLE ACTION
  - 114 COUPONS N° 19 (DETACHE LE 4 AVRIL 2018) DONNENT DROIT A 1 NOUVELLE ACTION
- PERSPECTIVES POUR 2018
  - LE RESULTAT EPRA PAR ACTION PROGRESSE DE 5% / DIVIDENDE PAR ACTION EN HAUSSE DE 3%
  - LE PATRIMOINE IMMOBILIER AUGMENTE AU-DELA DE € 800 MILLIONS
  - LE TAUX D'OCCUPATION RESTE AU-DESSUS DE 95% - LA DUREE MOYENNE DES CONTRATS DEPASSE 7 ANS
  - MARGE D'EXPLOITATION 92% SUR BASE ANNUELLE

## Résumé

- Le résultat EPRA<sup>1</sup> de Montea s'élève pour les 3 premiers mois de 2018 à € 7,1 millions. Il recule légèrement par rapport au résultat EPRA de Q1 2017, qui se montait à € 7,2 millions. Compte non tenu des indemnités non récurrentes perçues ou prévues au premier trimestre de 2017 (indemnité de rupture de bail SAS Automotive pour € 1,3 million et indemnité liée à la réception de DHL Aviation SA pour € 0,9 million), le résultat EPRA pour les 3 premiers mois de 2018 augmente de € 2,1 millions ou 42 % sur la même période de l'année dernière, passant de € 5,0 millions en 2017 à € 7,1 millions en 2018.

**La norme IFRIC 21 a été appliquée aux chiffres. Cela signifie que le précompte immobilier, l'assurance et sa refacturation éventuelle, ainsi que la taxe d'abonnement ont été comptabilisés immédiatement et intégralement. De ce fait, les résultats intermédiaires sont difficiles à extrapoler.**

Le résultat locatif net gagne 7%, passant de € 10,4 millions fin Q1 2017 à € 11,1 millions fin Q1 2018. Le résultat locatif net de 2017 comprenait une indemnité de rupture reçue de SAS Automotive (€ 1,3 million). Cette indemnité est largement compensée (€ 0,7 million) par les revenus locatifs perçus en 2018 à la faveur des récents achats et développements. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente, le résultat locatif net pour les 3 premiers mois de 2018 augmente de € 2,0 millions ou 22%, passant de € 9,1 millions en 2017 à € 11,1 millions en 2018.

Le résultat immobilier recule cependant de € 0,3 million ou 3%, passant de € 11,4 millions fin Q1 2017 à € 11,1 millions fin Q1 2018, essentiellement sous l'effet d'une indemnité non récurrente perçue en 2017 dans le cadre de la réception du bien loué à DHL Aviation SA (€ 0,9 million).

Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent de € 0,2 million pour les 3 premiers mois de 2018 par rapport à la même période de l'année dernière, principalement à cause de la croissance du portefeuille immobilier, raison pour laquelle le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille baisse de € 0,5 million, ou 6%, passant de € 9,9 millions fin Q1 2017 à € 9,4 millions fin Q1 2018.

Le résultat financier recule de € 0,4 million, passant de € 2,6 millions fin Q1 2017 à 2,2 millions fin Q1 2018, principalement en raison de la liquidation de quatre couvertures de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour la somme totale de € 60 millions fin 2017. Une nouvelle couverture sera conclue ensuite pour le même montant nominal, à des conditions conformes au marché. De ce fait, le résultat EPRA recule de € 0,1 million entre fin Q1 2017 et fin Q1 2018.

---

Conformément aux directives publiées récemment par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF), les indicateurs de performance alternatifs utilisés par Montea (APM - Alternative Performance Measures) sont désormais inclus dans cette communiqué de presse marqué d'un astérisque (\*), puis défini dans la note de bas de page. Ceci informe le lecteur que la définition concerne un APM. Les indicateurs de performance déterminés par les normes IFRS ou par la loi ainsi que 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 présenté aux chapitres 6 et 7 de ce communiqué de presse.

<sup>1</sup> 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).

- Le résultat EPRA par action<sup>2</sup> baisse à € 0,61 par action pour Q1 2018 contre € 0,73 par action pour Q1 2017, malgré un résultat EPRA stable en 2018 par rapport à 2017. Cela s'explique par les nouvelles actions créées après le 31 mars 2017<sup>3</sup>.
- La juste valeur du patrimoine immobilier, panneaux solaires et développement compris, augmente de € 30 millions (4,2%) à € 749 millions fin Q1 2018, à comparer aux € 719 millions de fin 2017. La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 405 millions en Belgique, en France € 126 millions et aux Pays-Bas € 218 millions.

En Belgique, la croissance de la juste valeur s'explique principalement par les développements en cours pour Belron à Genk (loués à Carglass), les développements pour Pelsis à Bornem, les développements en cours à l'aéroport à Brucargo, loués à WFS, sans oublier Malisse à Liège.

En France, la croissance de la juste valeur est principalement due à l'acquisition de 2 sites : Lesquin, dans le Parc d'Activité du Melantois, et le site Améthyste, Le Mesnil-Amelot, 4 rue de la Grande Borne. Les travaux de construction et les développements de Camphin et Carembault progressent comme prévu.

Aux Pays-Bas, la croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier est largement liée aux développements d'Etten-Leur, loués à Bas Logistics, ainsi qu'aux développements en cours à l'aéroport de Schiphol.

- Le taux d'occupation reste stable par rapport à 2017 et se situe à 96,4% fin Q1 2018. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,2 ans.
- La marge d'exploitation se monte à 84,2 % pour les 3 premiers mois de 2018, à comparer aux 95,4% de la même période de l'an dernier. Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue suite à la réception du bâtiment de Brucargo loué à DHL Aviation SA pour € 0,9 million, la marge d'exploitation atteint 86,3% fin Q1 2018. La baisse de la marge d'exploitation de Q1 2018 par rapport à Q1 2017 (2%) est la conséquence d'une provision constituée par prudence pour la taxe sur les inoccupations dans le cadre de Bornem Vastgoed SA, filiale de Montea SCA, décision qui fera l'objet d'un appel.
- L'endettement se monte à 52,2% à la fin du premier trimestre de 2018, contre 51,9% fin 2017.
- Dividende brut de € 2,17 par action pour l'exercice 2017 – possibilité de dividende optionnel

Le gérant statutaire de Montea a décidé, sous condition suspensive de la décision de l'assemblée générale annuelle de Montea du 15 mai 2018 de distribuer un dividende brut de € 2,17 par action (coupons n° 18 et n° 19), d'offrir dans ce cadre aux actionnaires de Montea, en guise de dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance née de la distribution du bénéfice dans le capital de la Société, en contrepartie de l'émission de nouvelles actions. Les nouvelles actions participeront au résultat à partir du 1er janvier 2018 (coupon numéro 20 attaché).

Le prix d'émission des nouvelles actions est de € 42,81 par action, soit une décote de 3,5% sur la moyenne à 30 jours du cours boursier de Montea avant le 14 mai 2018. Sur la base du cours de clôture du 11 mai 2018 de € 45,20, la ristourne se monte à 5,3%.

38 coupons n° 18 (détaché le 13 septembre 2017) donnent droit à 1 nouvelle action. 114 coupons n° 19 (détaché le 4 avril 2018) donnent droit à 1 nouvelle action.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Montea a finalisé avec succès une augmentation de capital de € 68.004.527 par émission de 1.658.647 nouvelles actions. Voir le communiqué de presse du 27 septembre 2017.

- Compte tenu des résultats du premier trimestre 2018, les perspectives de Montea sont les suivantes :
  1. Le résultat EPRA par action progresse de 5% / Dividende par action en hausse de 3%
  2. Le patrimoine immobilier augmente au-delà de € 800 millions
  3. Le taux d'occupation reste au-dessus de 95% - La durée moyenne des contrats dépasse 7 ans
  4. Marge d'exploitation 92% sur base annuelle

## **Table des matières**

- 1. Rapport de gestion**
  - 1.1. Chiffres clés**
  - 1.2. Transactions et événements importants survenus au premier trimestre 2018 en Belgique, aux Pays-Bas et en France**
- 2. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2018**
- 3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2018**
- 4. Événements importants survenus après la date du bilan**
- 5. Perspectives**
- 6. Mesures de performance EPRA**
- 7. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea**
- 8. Calendrier financier**

## 1. Rapport de gestion

### 1.1. Chiffres clés

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2017
					12 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 3 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites		28	16	12	56	54	47
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	534.983	125.770	231.707	892.460	886.727	713.385
Bureaux	M <sup>2</sup>	46.838	14.159	21.099	82.096	82.221	66.864
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>581.821</b>	<b>139.929</b>	<b>252.806</b>	<b>974.556</b>	<b>968.948</b>	<b>780.249</b>
Potentiel de développement	M <sup>2</sup>	98.746	53.000	16.906	168.652	168.652	207.440
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>							
Juste valeur (2)	K€	359.916	100.919	206.800	667.635	657.518	532.431
Valeur d'investissement (3)	K€	368.914	108.128	221.276	698.318	687.567	557.428
<b>Taux d'occupation</b>	<b>%</b>	<b>94,6%</b>	<b>97,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>96,4%</b>	<b>96,3%</b>	<b>95,3%</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>							
Juste valeur	K€	13.995	0	113	14.107	12.771	9.860
<b>Portefeuille immobilier - Projets en développement</b>							
Juste valeur (2)	K€	31.080	24.872	11.626	67.578	48.439	13.645
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultats</b>							
Résultat net locatif	K€				11.133	40.793	10.432
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				9.370	38.830	9.950
Marge d'exploitation (5)*	%				84,2%	95,19%	95,37%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6))*	K€				-2.152	-11.107	-2.582
<b>Résultat EPRA (7)*</b>	<b>K€</b>				<b>7.059</b>	<b>26.785</b>	<b>7.221</b>
Moyenne pondérée nombre d'actions					11.610.531	10.392.676	9.951.884
<b>Résultat EPRA par action (8)*</b>	<b>€</b>				<b>0,61</b>	<b>2,58</b>	<b>0,73</b>
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				1.619	3.972	-2.246
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				1.361	5.791	2.746
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>K€</b>				<b>10.038</b>	<b>36.548</b>	<b>7.722</b>
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>				<b>0,86</b>	<b>3,52</b>	<b>0,78</b>
<b>Bilan consolidé</b>							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				344.302	332.911	259.640
EPRA VAN (12)*	K€				354.552	344.521	281.698
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				405.903	388.148	366.615
Total du bilan	K€				778.324	748.426	622.413
Ratio d'endettement (13)	%				52,2%	51,9%	52,7%
IFRS VAN par action	€				29,65	28,67	26,09
EPRA VAN par action (14)*	€				30,54	29,67	28,31
EPRA NVAN par action (15)*	€				30,09	29,14	26,09
Cours de bourse (16)	€				43,00	42,95	45,11
Prime	%				45,0%	49,8%	72,9%

- 0) Les cases grises ont été adaptées suite à la modification des règles d'évaluation en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. La correction n'a pas non plus d'impact sur le résultat EPRA ni 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 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 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 chapitre 7.
- 6) \* Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir chapitre 7.
- 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](http://www.epra.com) et chapitre 6.
- 8) \* Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et chapitre 6.
- 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 chapitre 7.
- 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](http://www.epra.com) et chapitre 6.
- 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](http://www.epra.com) et chapitre 6.
- 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](http://www.epra.com) et chapitre 6.
- 16) Cours boursier à la fin de la période.

## 1.2. Transactions et événements importants survenus au premier trimestre 2018 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

### 1.2.1. Le résultat EPRA se monte à € 7,1 millions, en légère baisse par rapport au résultat EPRA de la même période de l'année dernière, qui se situait à € 7,2 millions.

Le résultat EPRA<sup>4</sup> de Montea se monte à € 7,1 millions pour les 3 premiers mois de 2018, en légère baisse par rapport au résultat EPRA de Q1 2017, qui se situait à € 7,2 millions. Compte non tenu des indemnités non récurrentes perçues ou prévues au premier trimestre de 2017 (indemnité de rupture de bail SAS Automotive pour € 1,3 million et indemnité liée à la réception de DHL Aviation SA pour € 0,9 million), le résultat EPRA pour les 3 premiers mois de 2018 augmente de € 2,1 millions ou 42% sur la même période de l'année dernière, passant de € 5,0 millions en 2017 à € 7,1 millions en 2018.

**La norme IFRIC 21 a été appliquée aux chiffres. Cela signifie que le précompte immobilier, l'assurance et sa refacturation éventuelle, ainsi que la taxe d'abonnement ont été comptabilisés immédiatement et intégralement. De ce fait, les résultats intermédiaires sont difficiles à extrapoler.**

Voici les principaux changements :

- L'augmentation du résultat locatif net de € 10,4 millions fin Q1 2017 à € 11,1 millions fin Q1 2018, soit € 0,7 million. Le résultat locatif net de 2017 comprenait une indemnité de rupture reçue de SAS Automotive (€ 1,3 million). Cette indemnité est largement compensée (€ 0,7 million) par les revenus locatifs perçus en 2018 à la faveur des récents achats et développements. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente, le résultat locatif net pour les 3 premiers mois de 2018 augmente de € 2,0 millions ou 22 %, passant de € 9,1 millions en 2017 à € 11,1 millions en 2018.
- Le résultat immobilier recule cependant de € 0,3 million ou 3 % par rapport à la même période de l'année dernière, passant de € 11,4 millions fin Q1 2017 à € 11,1 millions fin Q1 2018, essentiellement sous l'effet d'une indemnité non récurrente perçue en 2017 dans le cadre de la réception du bien loué à DHL Aviation SA (€ 0,9 million).
- Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent de € 0,2 million pour les 3 premiers mois de 2018 par rapport à la même période de l'année dernière, principalement à cause de la croissance du portefeuille immobilier, raison pour laquelle le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille baisse de € 0,5 million, ou 6 %, passant de € 9,9 millions fin Q1 2017 à € 9,4 millions fin Q1 2018.
- Le résultat financier recule de € 0,4 million, passant de € 2,6 millions fin Q1 2017 à 2,2 millions fin Q1 2018, principalement en raison de la liquidation de quatre couvertures de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour la somme totale de € 60 millions fin 2017. Une nouvelle couverture sera conclue ensuite pour le même montant nominal, à des conditions conformes au marché. De ce fait, le résultat EPRA recule de € 0,1 million entre fin Q1 2017 et fin Q1 2018.

La marge d'exploitation se monte à 84,2% pour les 3 premiers mois de 2018, à comparer aux 95,4% de la même période de l'an dernier. Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue suite à la réception du bâtiment de Brucargo loué à DHL Aviation SA pour € 0,9 million, la marge d'exploitation atteint 86,3 % fin Q1 2018. La baisse de la marge d'exploitation de Q1 2018 par rapport à Q1 2017 (2%) est la conséquence d'une provision constituée par prudence pour la taxe sur les inoccupations dans le cadre de Bornem Vastgoed SA, filiale de Montea SCA, décision qui fera l'objet d'un appel.

Le résultat EPRA par action baisse à € 0,61 par action pour Q1 2018 contre € 0,73 par action pour Q1 2017, malgré un résultat EPRA stable en 2018 par rapport à 2017. Cela s'explique par les nouvelles actions créées après le 31 mars 2017<sup>5</sup>.

Le coût moyen du financement<sup>6\*</sup> a baissé de 3,2% fin 2017 à 2,8 % fin Q1 2018 sous l'effet de la liquidation d'instruments de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour une somme totale de € 60 millions fin 2017 afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture aux conditions du marché actuel. Au premier trimestre 2018, le pourcentage de couverture a augmenté à 96,3% par rapport au pourcentage de couverture de fin 2017 (87,4 %) sous l'effet d'une couverture supplémentaire pour la somme nominale de € 45 millions (durée 10 ans).

### 1.2.2. Activités locatives au premier trimestre 2018

➤ **13/03/2018 – Facil Europe BVBA nouveau locataire de qualité sur le site de Gand, Hulsdonk (BE)** <sup>7</sup>

Montea et Facil Europe BVBA (sous-traitant de Volvo) ont signé un contrat de bail d'une durée de 9 ans. Facil Europe va consacrer environ 4.200 m<sup>2</sup> au stockage de pièces et accessoires pour véhicules ([www.facil.be](http://www.facil.be)). La transaction va générer un loyer annuel de € 202.805. En ce qui concerne le reste de l'espace disponible, des contacts sont en cours avec des candidats locataires.

### 1.2.3. Activités d'investissement au premier trimestre 2018

➤ **13/03/2018 – Montea acquiert un centre de distribution crossdock de 4.240 m<sup>2</sup> à Lesquin (FR)** <sup>8</sup>

Montea a fait l'acquisition d'un centre de distribution logistique à Lesquin. Lesquin se trouve dans la région lilloise, à proximité de l'aéroport de Lille. Le centre de distribution crossdock se compose de 3.764 m<sup>2</sup> de stockage et 476 m<sup>2</sup> bureaux. Il est entièrement loué à DHL.

DHL a signé un contrat de bail pour un terme de 9 ans, avec une première possibilité de résiliation après 6 ans. La transaction va générer un loyer annuel de € 270.000.

L'opération représente une valeur d'investissement totale de € 4,15 millions (conforme à la valeur d'investissement estimée par l'expert immobilier) et va générer un rendement initial net d'environ 6,50 %.



<sup>5</sup> Montea a finalisé avec succès une augmentation de capital de € 68.004.527 par émission de 1.658.647 nouvelles actions. Voir le communiqué de presse du 27 septembre 2017.

<sup>6</sup> \*Le coût moyen du financement représente le taux d'intérêt moyen pondéré sur une base annuelle pour la période concernée, compte tenu des dettes moyennes en cours et des instruments de couverture pour la période. Les produits financiers et les intérêts intercalaires activés sont sortis du résultat financier pour le calcul de la charge financière totale.

<sup>7</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>8</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **29/03/2018 – Montea acquiert un complexe logistique à Hoofddorp (NL)**<sup>9</sup>

Montea Nederland N.V. a acheté à Kenick Capital B.V. (Moerdijk) un complexe logistique de 6.290 m<sup>2</sup> avec 108 places de stationnement dans le parc d'activités « De President » de Hoofddorp, Pays-Bas. « De President » est un parc d'activités situé au sud de Hoofddorp, couvrant environ 100 hectares.



Le locataire actuel, Idexx Europe B.V., continuera d'occuper les locaux dans le cadre du bail actuel, avec un terme fixe jusqu'au 30 juin 2029 et un revenu locatif brut de € 650.000 par an. La transaction a été conclue avec un rendement initial de 6,95 %.

Montea SCA a financé la transaction par l'apport en nature de la créance de Kenick Capital B.V. sur Montea Nederland N.V., en paiement du prix d'achat, dans le capital de Montea SCA, dans les limites du capital autorisé. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de Montea SCA de € 8.825.000, ce qui correspond à la valeur d'investissement hors frais de mutation (€ 529.500).

L'apport en nature a été rétribué par l'émission de nouvelles actions Montea, pour un prix d'émission par action égal au cours de clôture moyen pondéré de l'action Montea sur Euronext Brussels durant les 30 jours calendrier précédant la date de l'apport, minoré du dividende brut encore dû pour la période du 1er octobre 2017 au 31 décembre 2017 et payable en mai / juin 2018 (coupon n° 19), à savoir un montant brut de € 0,54 par action (à approuver par l'assemblée générale annuelle du 15 mai 2018 de Montea). Les nouvelles actions participeront au bénéfice à partir du 1er janvier 2018.

#### 1.2.4. Activités de développement au premier trimestre 2018

➤ **13/03/2018 – Montea développe un nouveau bâtiment logistique d'environ 8.670 m<sup>2</sup> pour WFS à Brucargo, Zaventem (BE)**<sup>10</sup>

Montea annonce le développement d'un nouveau projet d'environ 7.230 m<sup>2</sup> d'entrepôts et environ 1.440 m<sup>2</sup> de bureaux à Brucargo, la partie fret de Brussels Airport. WFS a signé un contrat de location de 12 ans.



Worldwide Flight Services, un des premiers acteurs dans le domaine du fret aérien, opère sur plus de 100 sites du monde entier.

Les travaux ont commencé. Le nouveau projet build-to-suit devrait être opérationnel au printemps 2019.

<sup>9</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 29/03/2018 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>10</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

Sur ce terrain, Montea avait déjà signé un contrat de droit de superficie de longue durée avec Brussels Airport Company. Après déduction de la redevance de superficie payée à BAC, le projet va générer un loyer annuel d'environ € 540.000, ce qui représente un rendement initial de 7,8 %. Après les précédents développements pour St Jude Medical, DHL Global Forwarding, Geodis, Nippon Express, Saco Group Air et DHL Aviation Hub, ce projet est le septième investissement de Montea à Brucargo sur les 4 dernières années.

#### **1.2.5. Activités de désinvestissement au premier trimestre 2018**

Il n'y a pas eu de désinvestissements au premier trimestre 2018.

#### **1.2.6. Autres événements survenus au premier trimestre 2018**

- **15/01/2018 – Signature d'un accord de collaboration avec J|MO, représenté par Julien Mongoin – Renforcement de l'impact en France<sup>11</sup>**



Depuis l'entrée en bourse, le portefeuille français de Montea a connu une vigoureuse croissance. En signant un accord de partenariat avec J|MO, Montea entend renforcer sa présence en France et augmenter le nombre de projets de développement dans ce pays. J|MO, représenté par Julien Mongoin, possède une longue expérience du marché immobilier logistique. L'entreprise est armée pour lancer de nouveaux développements en France au nom de Montea.

---

<sup>11</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 15/01/2018 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 2. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2018

- La juste valeur du patrimoine immobilier total s'élève à € 749,3 millions, sur la base, d'une part, de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (€ 667,6 millions) et des développements en cours (€ 67,6 millions), et d'autre part, de la valeur des panneaux solaires (€ 14,1 millions).

	Total 31/03/2018	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2017	Total 31/03/2017
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (0)</b>						
Nombre de sites	56	28	16	12	54	47
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	892.460	534.983	125.770	231.707	886.727	713.385
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	82.096	46.838	14.159	21.099	82.221	66.864
Surface totale (m <sup>2</sup> )	974.556	581.821	139.929	252.806	968.948	780.249
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	168.652	98.746	53.000	16.906	168.652	207.440
Juste valeur (K EUR)	667.635	359.916	100.919	206.800	657.518	532.431
Valeur d'investissement (K EUR)	698.318	368.914	108.128	221.276	687.567	557.428
Loyers contractuels annuels (K EUR)	48.544	27.062	7.568	13.914	47.315	37.388
Rendement brut (%)	7,27%	7,52%	7,50%	6,73%	7,20%	7,02%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,54%	7,95%	7,74%	6,73%	7,43%	7,43%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> ) (1)	41.357	37.372	3.985	0	35.257	50.527
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	1.791	1.545	246	0	1.525	2.156
Taux d'occupation	96,4%	94,6%	97,2%	100,0%	96,3%	95,3%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)</b>						
Juste valeur (K EUR)	14.107	13.995	0	113	12.771	9.860
<b>Portefeuille immobilier - Développements (4)</b>						
Juste valeur (K EUR)	67.578	31.080	24.872	11.626	48.439	13.645

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

La juste valeur du patrimoine immobilier, panneaux solaires et développement compris, augmente de € 30 millions (4,2%) à € 749 millions fin Q1 2018, à comparer aux € 719 millions de fin 2017. La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 405 millions en Belgique, en France € 126 millions et aux Pays-Bas € 218 millions.

En Belgique, la croissance de la juste valeur s'explique principalement par les développements en cours pour Belron à Genk (loués à Carglass), les développements pour Pelsis à Bornem, les développements en cours à l'aéroport à Brucargo, loués à WFS, sans oublier Malisse à Liège.

En France, la croissance de la juste valeur est principalement due à l'acquisition de 2 sites : Lesquin, dans le Parc d'Activité du Melantois, et le site Améthyste, au Mesnil-Amelot, 4 rue de la Grande Borne. Les travaux de construction et les développements de Camphin et Carembault progressent comme prévu.

Aux Pays-Bas, la croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier est largement liée aux développements d'Etten-Leur, loués à Bas Logistics, ainsi qu'aux développements en cours à l'aéroport de Schiphol.

- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 974.556 m<sup>2</sup>, répartie sur 28 sites en Belgique, 16 sites en France et 12 sites aux Pays-Bas.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 168.652 m<sup>2</sup> sur les sites existants.
- ✓ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,54 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,43 % au 31/12/2017.
- ✓ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 48,5 millions, une hausse de 30 % par rapport au 31/03/2017, surtout imputable aux revenus locatifs des nouveaux investissements d'après le 31 mars 2017.
- ✓ Le taux d'occupation se situe à 96,4%.<sup>12</sup> L'inoccupation concerne le bâtiment de Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été payée en 2016 par Neovia Logistics. Entre-temps, 25% du bâtiment ont été loués à Nippon Express. Par ailleurs, une partie du 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 en Q1 2017, est actuellement considéré comme inoccupé à 70%. Après la fin de l'année, en effet, le bâtiment a été loué pour 30% à Facil Europe. En France, le bâtiment de Bandouffle (auparavant loué à Cybergun) est vacant.

---

<sup>12</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 (re)développement.

### 3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2018

#### 3.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2018

 <b>COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR)</b> Analytique	31/03/2018	31/03/2017
	12 mois	RESTATED (0) 12 mois
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>		
RESULTAT LOCATIF NET	11.133	10.432
RESULTAT IMMOBILIER	11.078	11.421
% par rapport au résultat locatif net	99,5%	109,5%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-425	-304
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	10.653	11.117
Frais généraux de la société	-1.265	-1.158
Autres revenus et charges d'exploitation	-18	-10
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.370	9.950
% par rapport au résultat locatif net	84,2%	95,4%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-2.152	-2.582
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	7.218	7.368
Impôts	-160	-147
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>7.059</b>	<b>7.221</b>
<i>par action (1)</i>	<b>0,61</b>	<b>0,73</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	769
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.619	-3.014
Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>1.619</b>	<b>-2.246</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.361	2.746
<b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>1.361</b>	<b>2.746</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>10.038</b>	<b>7.721</b>
<i>par action</i>	<b>0,86</b>	<b>0,78</b>

#### 3.2. Commentaire du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2018

Le résultat locatif net gagne 7%, passant de € 10,4 millions fin Q1 2017 à € 11,1 millions fin Q1 2018. Le résultat locatif net de 2017 comprenait une indemnité de rupture reçue de SAS Automotive (€ 1,3 million). Cette indemnité est largement compensée (€ 0,7 million) par les revenus locatifs perçus en 2018 à la faveur des récents achats et développements. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente, le résultat locatif net pour les 3 premiers mois de 2018 augmente de € 2,0 millions ou 22 %, passant de € 9,1 millions en 2017 à € 11,1 millions en 2018.

Le résultat immobilier recule cependant de € 0,3 million ou 3%, passant de € 11,4 millions fin Q1 2017 à € 11,1 millions fin Q1 2018, essentiellement sous l'effet d'une indemnité non récurrente perçue en 2017 dans le cadre de la réception du bien loué à DHL Aviation SA (€ 0,9 million).

Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent de € 0,2 million pour les 3 premiers mois de 2018 par rapport à la même période de l'année dernière, principalement à cause de la croissance du portefeuille immobilier, raison pour laquelle le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille baisse de € 0,5 million, ou 6 %, passant de € 9,9 millions fin Q1 2017 à € 9,4 millions fin Q1 2018.

Le résultat financier recule de € 0,4 million, passant de € 2,6 millions fin Q1 2017 à 2,2 millions fin Q1 2018, principalement en raison de la liquidation de quatre couvertures de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour la somme totale de € 60 millions fin 2017. Une nouvelle couverture sera conclue ensuite pour le même montant nominal, à des conditions conformes au marché. De ce fait, le résultat EPRA recule de € 0,1 million entre fin Q1 2017 et fin Q1 2018.

Les impôts restent à peu près inchangés pour la période Q1 2018 (€ 0,2 million) par rapport à la même période de 2017 (€ 0,2 million), raison pour laquelle le résultat EPRA baisse de € 0,1 million fin Q1 2018 comparé à fin Q1 2017.

La marge d'exploitation se monte à 84,2 % pour les 3 premiers mois de 2018, à comparer aux 95,4 % de la même période de l'an dernier. Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue suite à la réception du bâtiment de Brucargo loué à DHL Aviation SA pour € 0,9 million, la marge d'exploitation atteint 86,3 % fin Q1 2018. La baisse de la marge d'exploitation de Q1 2018 par rapport à Q1 2017 (2 %) est la conséquence d'une provision constituée par prudence pour la taxe sur les inoccupations dans le cadre de Bornem Vastgoed SA, filiale de Montea SCA, décision qui fera l'objet d'un appel.

➤ **Résultat EPRA de € 7,1 millions**

Le **résultat EPRA** se monte à € 7,1 millions pour le premier trimestre de 2018, à comparer aux € 7,2 millions de la même période de l'année dernière.

➤ **Résultat EPRA de € 0,61 par action**

Le **résultat EPRA par action** recule de € 0,73 pour le premier trimestre 2017 à € 0,61 par action pour le premier trimestre 2018 malgré la stabilité du résultat EPRA suite à la création de nouvelles actions après le 31 mars 2017.

 <b>RATIOS CLES</b>	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2017
			RESTATED (0) 3 mois
<b>Ratios clés (€)</b>			
Résultat EPRA par action (1)	0,61	2,58	0,73
Résultat sur le portefeuille par action (1)	0,14	0,38	-0,23
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,12	0,56	0,28
Résultat net (IFRS) par action (1)	0,86	3,52	0,78
Résultat EPRA par action (2)	0,61	2,31	0,73
<b>Distribution proposée</b>			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		84%	
Dividende brut par action		2,17	
Dividende net par action		1,52	
Nombre d'actions moyen pondéré	11.610.531	10.392.676	9.951.884
Nombre d'action en circulation en fin de période	11.610.531	11.610.531	9.951.884

➤ **Résultat net positif de € 10,0 millions**

Le **résultat net** au 31/03/2018 s'élève à € 10,0 millions (€ 0,86 par action), à comparer aux € 7,7 millions (€ 0,78 par action) pour la même période de 2017.

**3.3. Bilan consolidé abrégé au 31/03/2018**

 <b>BILAN CONSOLIDE (EUR)</b>		<b>31/03/2018</b> Conso	<b>31/12/2017</b> Conso	<b>31/03/2017</b> Conso
I.	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>750.778.069</b>	<b>719.615.007</b>	<b>558.964.637</b>
II.	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>27.545.601</b>	<b>28.811.399</b>	<b>63.448.521</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>778.323.670</b>	<b>748.426.406</b>	<b>622.413.158</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>344.420.610</b>	<b>333.029.072</b>	<b>259.758.186</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	344.302.127	332.910.588	259.639.703
II.	Intérêts minoritaires	118.483	118.483	118.483
	<b>PASSIFS</b>	<b>433.903.060</b>	<b>415.397.334</b>	<b>362.654.972</b>
I.	Passifs non courants	397.416.500	386.250.635	326.439.308
II.	Passifs courants	36.486.560	29.146.699	36.215.664
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>778.323.670</b>	<b>748.426.406</b>	<b>622.413.158</b>

**3.4. Commentaire du bilan consolidé au 31/03/2018**

- Au 31/03/2018, le **total de l'actif** (€ 778,3 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement, de développements et de panneaux solaires (96,5 % du total). Le reste de l'actif 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 (€ 344,4 millions) et une dette totale de € 433,9 millions.

Le total des engagements de € 433,9 millions se décompose en :

- lignes de crédit consommées pour la somme de € 276,8 millions ;
- emprunt obligataire en cours de € 109,4 millions ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de € 1,4 million ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de € 10,9 millions ;
- € 35,4 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation.

↳ Montea détient fin Q1 2018 des lignes de crédit contractuelles auprès de sept organismes financiers, pour un total de € 285 millions, dont € 276,8 millions utilisés. En 2018 et 2019, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de € 10,0 millions et € 5 millions respectivement.

- L'**endettement**<sup>13</sup> s'élève à 52,2%. La légère évolution de l'endettement par rapport à fin 2017 s'explique principalement par la poursuite du financement par la dette des projets en cours, à savoir Belron à Genk (loué à Carglass), les développements de Bornem (loués à Pelsis), les développements de Brucargo (loués à WFS), la poursuite des développements de Schiphol, l'extension d'Etten-Leur (louée à BAS Logistics), les développements de phase 1 et 2 à Liège (loués à Malysse Sterima, ASFS et Easylog BVBA), les développements en cours à Camphin et l'acquisition de 2 nouveaux sites, à Lesquin (loué à DHL) et au Mesnil-Amelot (loué à BH Catering et GSF Aéro) en France.
- ↪ Montea respecte par ailleurs tous les engagements envers ses institutions financières et ses titulaires d'obligations en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60 %.
- La **NAV EPRA** au 31/3/2018 se monte à € 30,54 par action contre € 29,67 par action au 31/12/2017.  
La **NNNAV EPRA** au 31 mars 2018 se monte à € 30,09 par action contre € 29,14 par action au 31 décembre 2017.

---

<sup>13</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

#### 4. Événements importants survenus après le 31/03/2018

Voici les événements importants survenus après la fin de la période sous revue :

- **05/04/2018 – Montea finalise l'apport (indirect) en nature d'un immeuble logistique à Hoofddorp (Pays-Bas) et renforce ses fonds propres à hauteur de € 8.824.999,15<sup>14</sup>**

Montea annonce avoir réalisé aujourd'hui l'apport (indirect) en nature d'un immeuble logistique situé dans le parc d'affaires « De President » à Hoofddorp aux Pays-Bas<sup>15</sup>. Le Gérant Statutaire a approuvé l'augmentation de capital de € 8.824.999,15 dans le cadre du capital autorisé et l'émission concomitante de 203.107 actions nouvelles Montea.

#### **Montea complète la transaction relative à l'immeuble logistique du parc d'affaires « De President » à Hoofddorp (Pays-Bas) avec une augmentation de capital de € 8.824.999,15**

Montea a, par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Montea Nederland N.V., acquis auprès de Kenick Capital B.V. de Moerdijk un immeuble logistique de 6.290 m<sup>2</sup> avec 108 emplacements de parking dans le parc d'affaires « De President » à Hoofddorp, aux Pays-Bas. L'acquisition a été réalisée via un apport (indirect) en nature et un paiement via l'émission des actions nouvelles Montea. Les actions nouvelles ont été émises à la suite d'une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé<sup>16</sup>, par décision du Gérant Statutaire de Montea. Kenick Capital B.V. a apporté sa créance sur Montea Nederland N.V. en paiement du prix d'achat du bien immobilier susmentionné. L'opération a conduit à une augmentation des fonds propres de € 8.824.999,15, dont un montant de € 4.139.320,66 a été alloué au capital et un montant de € 4.685.678,49 à la prime d'émission.

#### **Prix d'émission, cotation en Bourse et partage des bénéfices des actions nouvelles**

L'apporteur a été rémunéré par 203.107 actions nouvelles Montea pour un montant total de € 8.824.999,15. Le prix d'émission des actions nouvelles utilisées dans le cadre de cette opération est de € 43,45 par action. Les 203.107 actions nouvelles Montea émises sont des actions ordinaires et bénéficient des mêmes droits que les actions existantes.



<sup>14</sup> Voir aussi les communiqués de presse du 5 avril 2018.

<sup>15</sup> Voir aussi les communiqués de presse du 29 mars 2018 et du 5 avril 2018.

<sup>16</sup> Au moyen de l'apport en nature de la créance en paiement du prix d'achat de la propriété du bien immobilier de Kenick Capital B.V. sur Montea Nederland NV, à cause de la vente à Montea Nederland S.A. du site à Hoofddorp, aux Pays-Bas

➤ **13/04/2018 – Liège Airport (BE) - Montea signe 2 nouveaux contrats de bail pour le site Flexport City**<sup>17</sup>

Comme déjà annoncé dans le communiqué de presse du 8/11/2017, Montea a commencé à Liège Airport le développement d'environ 20.000 m<sup>2</sup> d'unités de stockage avec bureaux. Les phases 1 et 2 verront le développement d'environ 12.200 m<sup>2</sup> dont 5.200 m<sup>2</sup> sont déjà loués à Malysse-Sterima<sup>18</sup> (phase 1).

Entre-temps, Montea a loué les surfaces restantes (phase 2) à (i) Easylog Solutions SPRL, un bail 3.728 m<sup>2</sup> pour



une durée de 9 ans, qui va générer un revenu locatif de € 186.805 par an à partir d'octobre 2018, et à (ii) ASFS SPRL, un bail pour 3.714 m<sup>2</sup> d'une durée fixe de 9 ans, qui va générer un revenu locatif de € 186.730 par an à partir de décembre 2018.

Ces deux spécialistes du fret aérien déploient leurs activités au départ de Liège Airport. Elles exploitent le succès croissant de l'e-commerce et des acteurs internationaux présents sur place.

L'investissement des phases 1 et 2 représentera environ € 9 millions, soit un rendement de 7,2 %.

➤ **13/04/2018 – Roissy Charles de Gaulle Airport – Achat d'un bâtiment de 1.448 m<sup>2</sup> au Mesnil-Amelot (FR)**<sup>19</sup>

Montea a acheté au Mesnil-Amelot un bâtiment doté d'une situation unique, à proximité directe de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. D'une surface de 1.448 m<sup>2</sup>, le centre de distribution est divisé en 2 unités louées à BH Catering (918 m<sup>2</sup>) et GSF Aéro (530 m<sup>2</sup>). La valeur d'investissement totale se monte à € 1,8 million, pour un rendement initial de 6,8 %. Avec cette transaction, Montea détient un portefeuille de > 20.000 m<sup>2</sup> dans le cadre de cet aéroport.



<sup>17</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2018 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>18</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 08/11/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>19</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2018 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **14/05/2018 – Conditions relatives au dividende optionnel – € 1,63 par action du 1/01/2017 au 30/09/2017 et € 0,54 par action du 1/10/2017 au 31/12/2017**

Le 14 mai 2018, le gérant statuaire de Montea SCA a décidé, dans le cadre du capital autorisé, sous condition suspensive de la décision de l'assemblée générale annuelle de la Société du 15 mai 2018 de distribuer le dividende brut, d'offrir dans ce cadre aux actionnaires de Montea, en guise de dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance née de la distribution du bénéfice dans le capital de la Société. Cet apport passera par l'émission de nouvelles actions (parallèlement à la possibilité de percevoir le dividende en cash ou d'opter pour une combinaison des deux formules). Les nouvelles actions participeront au résultat à partir du 1er janvier 2018 (coupon n° 20 attaché). Le dividende brut de € 2,17 par action se compose de i) € 1,63 brut par action pour la période du 1er janvier 2017 au 30 septembre 2017, représenté par le coupon n° 18 (détaché le 13 septembre 2017) auquel 9.951.884 actions ont droit, et € 0,54 brut par action pour la période du 1er octobre 2017 au 31 décembre 2017, représenté par le coupon n° 19 (détaché le 4 avril 2018), auquel 11.610.531 ont droit.

Le 8 mai 2018, la FSMA a approuvé l'augmentation de capital.

L'apport en nature des créances à l'égard de Montea dans le cadre du dividende optionnel, et l'augmentation de capital correspondante, auront pour effet d'améliorer les fonds propres de Montea et par là, sa limite d'endettement (fixée par la loi).

L'amélioration des fonds propres et de l'endettement permettra à Montea, le cas échéant, d'accomplir des transactions supplémentaires financées par les dettes et de réaliser ainsi ses ambitions de croissance. Par ailleurs, le dividende optionnel (dans la proportion des droits à dividende apportés dans le capital de Montea) entraînera la conservation de moyens au sein de la Société, ce qui renforcera sa situation patrimoniale.

Les liens avec les actionnaires s'en trouveront également resserrés.

Les actionnaires ont donc le choix entre :

- **Apport de la créance en dividende net dans le capital de Montea en échange de nouvelles actions :**  
Il sera possible de souscrire une nouvelle action par l'apport de 38 coupons n° 18 (chacun à concurrence du dividende net de € 1,141 par coupon), qui représentent les actions de la même forme.  
Cela revient globalement à un prix d'émission de € 42,81 par nouvelle action (soit 38 coupons n° 18 x € 1,141 (hors élément cash). Parallèlement, pour chaque nouvelle action qu'il souscrit, l'actionnaire recevra aussi un élément cash égal à la différence entre le montant total des créances en dividende liées aux coupons n° 18 apportés et le prix d'émission, soit € 0,55.  
  
Il sera possible de souscrire une nouvelle action par l'apport de 114 coupons n° 19 (chacun à concurrence du dividende net de € 0,378 par coupon), qui représentent les actions de la même forme.  
Cela revient globalement à un prix d'émission de € 42,81 par nouvelle action (soit 114 coupons n° 19 x € 0,378 (hors élément cash). Parallèlement, pour chaque nouvelle action qu'il souscrit, l'actionnaire recevra aussi un élément cash égal à la différence entre le montant total des créances en dividende liées aux coupons n° 19 apportés et le prix d'émission, soit € 0,28.

Par action souscrite, l'actionnaire doit toujours apporter des coupons portant le même numéro. En d'autres termes, il n'est pas permis de souscrire une nouvelle action avec une combinaison de coupons 18 et 19.

Le prix d'émission des nouvelles actions à émettre a été calculé comme la moyenne sur 30 jours du cours de clôture de la Société, moins 3,5%. Ce prix d'émission de € 42,81 implique une ristourne de € 5,29% sur le cours de clôture de l'action au 11 mai 2018.

Le cours de clôture moyen sur 30 jours précédant le 14 mai 2018, à savoir la date à laquelle le gérant statutaire aura fixé le prix d'émission des actions dans le cadre de l'apport en nature, se monte à € 44,36.

Le dividende brut proposé pour l'année 2017, tel qu'il sera vraisemblablement fixé à l'assemblée générale du 15 mai 2018, se monte à € 2,17 par action et se compose de i) € 1,63 brut par action pour la période du 1er janvier 2017 au 30 septembre 2017, représenté par le coupon n° 18 (détaché le 13 septembre 2017) auquel 9.951.884 actions ont droit, et € 0,54 brut par action pour la période du 1er octobre 2017 au 31 décembre 2017, représenté par le coupon n° 19 (détaché le 4 avril 2018), auquel 11.610.531 ont droit.

○ **Paiement du dividende en liquide :**

Le coupon n° 18 donne droit à un dividende de € 1,63 brut ou € 1,141 net par action (après retenue du précompte mobilier de 30 %<sup>20</sup>).

Le coupon n° 19 donne droit à un dividende de € 0,54 brut ou € 0,378 net par action (après retenue du précompte mobilier de 30 %<sup>21</sup>).

○ **Une combinaison des deux formules précédentes :**

Combinaison de l'apport en nature des droits à dividende en échange de l'émission de nouvelles actions et du paiement du dividende en liquide.

Les actionnaires qui souhaitent apporter (tout ou partie de) leur droit à dividende dans le capital de la Société en échange de nouvelles actions, doivent s'adresser durant la période d'option (à partir du 23 mai 2018 jusqu'au 6 juin 2018 inclus) à :

- la Société, pour ce qui concerne les actions nominatives ; et
- à l'institution financière qui détient leur compte-titres, pour ce qui concerne les actions dématérialisées.

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix à l'issue de la période d'option recevront automatiquement et exclusivement leurs dividendes en liquide. Le Mémoire d'information qui sera disponible à partir du 22 mai 2018 (après clôture de la bourse) sur le site web de la Société (à la rubrique : Investor relations) contient tous les détails à ce propos.

Le paiement effectif des dividendes aura lieu le 8 juin 2018 avant l'ouverture de la bourse, au choix des actionnaires, sous la forme de (i) l'émission de nouvelles actions en échange de l'apport des droits à dividende net, (ii) le paiement du dividende en liquide, ou (iii) une combinaison des deux modalités de paiement ci-dessus. Montea demandera à Euronext Brussels et Euronext Paris la cotation des nouvelles actions et escompte que les nouvelles actions, avec coupon n° 20 attaché, seront admises à la négociation sur Euronext Brussels et Paris dès que possible après la date d'émission (7 juin 2018).

<sup>20</sup> En ce qui concerne le traitement fiscal des dividendes de la Société, le lecteur est renvoyé au Mémoire d'information, qui donne quelques explications purement informatives à ce propos.

<sup>21</sup> Voir note de bas de page 1.

Le service financier est assuré par Euroclear Belgium.

Voici l'agenda relatif au dividende optionnel :

Lundi 14/05/2018	Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de la Société
Mardi 15/05/2018 (avant la bourse)	Publication des résultats Q1 2018
Mardi 15/05/2018	Assemblée générale ordinaire
Mardi 22/05/2018 (après la bourse)	Publication Mémoire d'information dividende optionnel
Mercredi 23/05/2018 au mercredi 6/06/2018	Période d'option pour l'actionnaire
Jeudi 7/06/2018 (avant la bourse)	Annonce des résultats du dividende optionnel
Jeudi 7/06/2018 (avant la bourse)	Annonce réalisation de l'augmentation de capital
Vendredi 08/06/2018	Mise en paiement du dividende optionnel
Vendredi 08/06/2018	Admission (prévue) des nouvelles actions à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris

## 5. Perspectives

### ➤ Pipeline d'investissement

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchi que mène Montea, il est plus difficile d'acquérir des bâtiments A de qualité avec des rendements raisonnables. C'est la raison pour laquelle notre portefeuille d'investissement fait une place croissante aux projets build-to-suit. Nous prévoyons que le patrimoine immobilier va dépasser € 800 millions durant l'exercice 2018.

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

Au 31/03/2018, le taux d'occupation est de 96,4%. Montea se fixe pour objectif de maintenir le taux d'occupation au-dessus de 95%.

La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,2 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.

### ➤ Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement limité à 60 %, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 145 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (fin Q1 2018 5,5 ans) sur celle des contrats de location (fin Q1 2018 en moyenne 7,2 ans). Le taux de couverture atteint 96% fin Q1 2018 et sera maintenu au-dessus de 80% en 2018.

### ➤ Marge d'exploitation

Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère pouvoir maintenir la marge d'exploitation au-dessus de 92 % de manière récurrente.

### ➤ Résultat EPRA par action/dividende par action

Sur la base du résultat EPRA de 2017 (€ 26,8 millions), des prochains revenus nets des projets acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea prévoit pour l'exercice 2018 un résultat EPRA par action en hausse de 5%. Au vu de ces perspectives, la société envisage pour 2018 un dividende augmentant à nouveau de 3% par rapport à 2017, soit un dividende brut de € 2,24 par action pour 2018.

## 6. Indicateurs de performance EPRA

	Definition	Objectif	31/12/2017	31/03/2017
<b>RESULTAT EPRA</b>	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	En € x 1000: <b>7.059</b> In € / action: <b>0,61</b>	En € x 1000: <b>7.221</b> In € / action: <b>0,73</b>
<b>EPRA NAV</b>	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	En € x 1000: <b>354.552</b> In € / action: <b>30,54</b>	En € x 1000: <b>281.698</b> In € / action: <b>28,31</b>
<b>EPRA NNAV</b>	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de la totalité des actifs et des passifs d'une entité immobilière.	En € x 1000: <b>349.385</b> In € / action: <b>30,09</b>	En € x 1000: <b>259.640</b> In € / action: <b>26,09</b>
<b>EPRA TAUX DE VACANCE</b>	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du	Une pure mesure (en %) de la vacance.	<b>3,7%</b>	<b>3,2%</b>

Etat EPRA

(en EUR X 1 000)	31/03/2018	31/03/2017
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>10.038</b>	<b>7.721</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>		<b>RESTATED (0)</b>
A exclure:		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-1.619	3.014
(ii) Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-769
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.361	-2.746
	-	-
<b>Résultat EPRA</b>	<b>7.059</b>	<b>7.221</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	11.610.531	9.951.884
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>0,61</b>	<b>0,73</b>

EPRA NAV

(en EUR X 1 000)	31/03/2018	31/03/2017
<b>IFRS NAV</b>	<b>344.302</b>	<b>259.640</b>
<b>VAN par action (€/action)</b>	<b>29,65</b>	<b>26,09</b>
Effet de l'exercice des options, la dette convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
<b>Valeur de l'actif net dilué après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>344.302</b>	<b>259.640</b>
A exclure		
(iv) IV. Juste valeur des instruments financiers	10.250	22.058
<b>EPRA NAV</b>	<b>354.552</b>	<b>281.698</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NAV par action (€/action)</b>	<b>30,54</b>	<b>28,31</b>

EPRA NNVAN

(in EUR X 1 000)	31/03/2018	31/03/2017
<b>EPRA NNVAN</b>	<b>354.552</b>	<b>281.698</b>
Nombre d'action en circulation par fin période	11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NAV (€/aandeel)</b>	<b>30,54</b>	<b>28,31</b>
A rajouter:		
(i) I. Juste valeur des instruments financiers	-10.250	-22.058
(ii) II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	5.083	-
<b>EPRA NNVAN</b>	<b>349.385</b>	<b>259.640</b>
Nombre d'action en circulation par fin période	11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NNVAN (€/action)</b>	<b>30,09</b>	<b>26,09</b>

TAUX D'INOCCUPATION EPRA

(En EUR X 1 000)	(A)			(B)		
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA (in %)	Valeur locative estimée (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA (in %)
	31/03/2018	31/03/2018	31/03/2018	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
Belgique	1.545	26.706	5,8%	1.525	26.760	5,7%
France	246	7.413	0,0%	-	7.012	0,0%
Les Pays-Bas	-	14.017	0,0%	-	13.974	0,0%
<b>Total</b>	<b>1.791</b>	<b>48.135</b>	<b>3,7%</b>	<b>1.525</b>	<b>47.746</b>	<b>3,2%</b>

## 7. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea

### 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	31/03/2018	31/03/2017
(en EUR X 1 000)		RESTATED (0)
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	769
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.619	-3.014
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>1.619</b>	<b>-2.246</b>

### Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition : le résultat financier suivant l'AR SIR, 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	31/03/2018	31/03/2017
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier	-791	165
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.361	-2.746
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-2.152</b>	<b>-2.581</b>

### **Marge d'exploitation**

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	31/03/2018	31/03/2017
(en EUR X 1 000)		
Résultat locative net	11.133	10.432
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	9.370	9.950
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>84,2%</b>	<b>95,4%</b>

### **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 2017, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture. Les produits financiers et les intérêts intercalaires activés sont sortis du résultat financier pour le calcul.

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	31/03/2018	31/12/2017
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier	-791	-5.316
A exclure:		
Revenus financiers	-15	-240
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.361	-5.791
Intérêts intercalaires	-554	-450
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-2.721</b>	<b>-11.797</b>
<b>CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>386.027</b>	<b>366.615</b>
<b>COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,2%</b>

## 8. Calendrier financier

Lundi 14/05/2018	Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de la Société
Mardi 15/05/2018 (avant la bourse)	Publication des résultats Q1 2018
Mardi 15/05/2018	Assemblée générale ordinaire
Mardi 15/05/2018	Assemblée générale extraordinaire
Mardi 22/05/2018 (après la bourse)	Publication Mémoire d'information dividende optionnel
Mercredi 23/05/2018 au mercredi 6/06/2018	Période d'option pour l'actionnaire
Jeudi 7/06/2018 (avant la bourse)	Annonce des résultats du dividende optionnel
Jeudi 7/06/2018 (avant la bourse)	Annonce réalisation de l'augmentation de capital
Vendredi 08/06/2018	Mise en paiement du dividende optionnel
Vendredi 08/06/2018	Admission (prévue) des nouvelles actions à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris
Lundi 11/06/2018	Assemblée Générale Extraordinaire (deuxième session si la réunion extraordinaire n'est pas en nombre)
Mardi 21/08/2018	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2018
Mercredi 07/11/2018	Résultats trimestriels 30/09/2018

Ces informations sont également disponibles sur notre site Internet [www.montea.com](http://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 son 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 d'une réduction de 26 % des émissions de CO2 dans son patrimoine belge. Au 31/03/2018, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 892.460 m<sup>2</sup>, répartis sur 56 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

### CONTACT PRESSE

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

### POUR PLUS DE DÉTAILS

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

Suivez MONTEA sur SHAREHOLDERSBOX ou:

