

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire

du gérant statutaire
relative à la période du
01/01/2019 au 31/03/2019

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 21/05/2019 – 7 h 30



- ✓ Résultat EPRA de € 10,8 millions au 1^{er} trimestre 2019 (+ 53 % par rapport au 1^{er} trimestre 2018)
- ✓ Résultat EPRA par action de € 0,79¹ (+ 30 % par rapport au 1^{er} trimestre 2018)
- ✓ La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de € 132,4 millions, soit 15 %, par rapport à la fin 2018
- ✓ Les fondamentaux du portefeuille sont solides : taux d'occupation de 99,1 % et durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première échéance 8,3 ans (hors durée des certificats des panneaux photovoltaïques)
- ✓ Taux d'endettement de 39,7 % à la fin du 1^{er} trimestre 2019
- ✓ Résultat NAV EPRA par action de € 40,6 (+ 17 % par rapport au Q4 2018)
- ✓ Dividende brut de € 2,26 par action – Possibilité de dividende optionnel
 - Prix d'émission de € 72,772 par nouvelle action (décote de 6,58 % par rapport au cours de clôture de € 77,90 au 17 mai 2019)
 - 46 coupons n° 21 (détachés le 21 février 2019) donnent droit à une nouvelle action

Perspectives pour 2019 :

- ✓ Croissance minimale de 5 % du résultat EPRA par action
- ✓ Croissance du dividende/action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action, soit minimale 5 %, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
- ✓ Le portefeuille immobilier progresse autour de € 1,1 milliard
- ✓ Le taux d'occupation reste supérieur à 97,5 %. La durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première échéance dépasse 7,5 ans
- ✓ Le coût moyen de la dette baisse encore à 2,4 %, avec un ratio de couverture supérieur à 90%.

¹ L'impact de l'augmentation de capital (2 847 708 actions nouvelles ont été créées) au premier trimestre 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible du premier trimestre et augmentera vers la fin de l'année.

Résumé

1. Le résultat EPRA de Montea s'élève à € 10,8 millions pour les 3 premiers mois de 2019, ce qui représente une hausse de 53 % par rapport à la même période de 2018 (€ 7,1 millions). Le résultat EPRA par action au 1^{er} trimestre 2019 s'élève à € 0,79 et augmente de 30 % par rapport à 2018 (€ 0,61), compte tenu de l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions de 17 %².

Le résultat locatif net augmente de 41 % (€ 11,1 millions pour le 1^{er} trimestre 2018 -> € 15,7 millions pour le 1^{er} trimestre 2019), principalement à la faveur des récents achats de nouveaux biens et de la réception de développements, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires.

2. Le résultat net (IFRS) atteint € 25,7 millions, notamment sous l'effet d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à hauteur de € 22,2 millions. Le résultat net (IFRS) par action s'élève à € 1,89, contre € 0,86 par action à la fin du premier trimestre 2018.

3. Un volume de portefeuille supplémentaire de € 132,4 millions (y compris une augmentation de € 22,2 millions de la juste valeur du portefeuille existant) a été réalisé au cours des trois premiers mois de 2019, ce qui a entraîné une augmentation de 15 % de la juste valeur du portefeuille immobilier, y compris les développements et les panneaux solaires (€ 911,8 millions fin 2018 -> € 1,044 milliard à la fin du premier trimestre 2019).

4. Le taux d'occupation atteint 99,1 % au 31 mars 2019 et est resté stable par rapport à la fin 2018. La durée résiduelle moyenne des contrats jusqu'à leur première possibilité de résiliation est de 8,3 ans.

5. Le taux d'endettement est de 39,7 % à la fin du premier trimestre de 2019, contre 51,3 % fin 2018.

6. La NAV EPRA par action s'élève à € 40,6 au 31 mars 2019 contre € 34,6 fin 2018. La NAV IFRS par action s'élève à € 39,4 au 31 mars 2019 contre € 33,8 fin 2018.

7. Dividende brut de € 2,26 par action pour l'exercice 2018 – Possibilité de dividende optionnel

Sous réserve de la condition suspensive de la décision de distribuer un dividende brut de € 2,26 par action (coupon n° 21) par l'Assemblée générale de Montea du 21 mai 2019, le Gérant statutaire de Montea a décidé, dans ce cadre, d'offrir aux actionnaires de Montea, au moyen d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance résultant de la distribution du dividende au capital de Montea en contrepartie de l'émission de nouvelles actions. Les nouvelles actions participeront au résultat à partir du 1^{er} janvier 2019 (avec coupon n° 22 associé).

Le prix d'émission des nouvelles actions s'élève à € 72,772 par action, soit une décote de 4,11 % par rapport au cours moyen de l'action Montea à 30 jours avant le 20 mai 2019. Sur la base du cours de clôture de € 77,90 du 17 mai 2019, la décote est de 6,58 %.

46 coupons n° 21 (détachés le 21 février 2019) donnent droit à une nouvelle action.

² L'impact de l'augmentation de capital (2 847 708 actions nouvelles ont été créées) au premier trimestre 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible du premier trimestre et augmentera vers la fin de l'année.

8. Compte tenu des résultats du premier trimestre, les perspectives de Montea pour 2019 sont les suivantes :

- ❑ Croissance minimale de 5 % du résultat EPRA par action
- ❑ Croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action à 2,37. €/action, soit minimale 5 %, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
- ❑ Croissance du portefeuille immobilier à € 1,1 milliard
- ❑ Le taux d'occupation reste supérieur à 97,5 %. La durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première échéance dépasse 7,5 ans
- ❑ Le coût moyen de la dette baisse encore à 2,4 %, avec un ratio de couverture supérieur à 90%.

Table des matières

1 Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Transactions et événements importants au cours du 1^{er} trimestre 2019
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2019
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés du premier trimestre clôturé le 31/03/2019
- 1.5. Événements importants survenus après la date du bilan
- 1.6. Transactions entre parties liées

2 Mesures de performance EPRA

3 Détail du calcul des APM appliqués par Montea

4 Perspectives

5 Calendrier financier

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

| | BE | FR | NL | 31/03/2019 | 31/12/2018 | 31/03/2018 |
|---|------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | 3 mois | 12 mois | 3 mois |
| Portefeuille immobilier | | | | | | |
| Portefeuille immobilier - Immeubles (1) | | | | | | |
| Nombre de sites | 32 | 15 | 17 | 64 | 63 | 56 |
| Surface du portefeuille immobilier | | | | | | |
| Immeubles logistiques et semi-industriels | M ² 617.478 | 155.990 | 267.006 | 1.040.474 | 1.028.383 | 892.460 |
| Bureaux | M ² 54.970 | 14.084 | 26.763 | 95.816 | 95.548 | 82.096 |
| Terrains - loués | M ² 0 | 0 | 96.168 | 163.010 | 96.168 | |
| Surface totale | M² 678.960 | 170.074 | 450.266 | 1.299.301 | 1.220.099 | 974.556 |
| Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille | M ² 136.907 | 10.000 | 0 | 146.907 | 199.469 | |
| Potentiel de développement (m ²) - en recherche | M ² 0 | 0 | 0 | 0 | 220.000 | |
| Potentiel de développement (m ²) - en option | M ² 79.137 | 116.102 | 376.692 | 571.931 | 550.419 | |
| Potentiel de développement | M² 216.044 | 126.102 | 376.692 | 718.838 | 969.888 | 168.652 |
| Valeur du patrimoine immobilier | | | | | | |
| Juste valeur (2) | K€ 493.369 | 138.241 | 363.150 | 994.760 | 870.423 | 667.635 |
| Valeur d'investissement (3) | K€ 505.793 | 148.017 | 388.570 | 1.042.381 | 912.499 | 698.318 |
| Taux d'occupation (4) | % 98,8% | 98,2% | 100,0% | 99,1% | 99,1% | 96,4% |
| Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques | | | | | | |
| Juste valeur | K€ 12.192 | 0 | 94 | 12.286 | 13.016 | 14.107 |
| Portefeuille immobilier - Projets en développement | | | | | | |
| Juste valeur (2) | K€ 10.372 | 0 | 26.856 | 37.228 | 28.395 | 67.578 |
| Résultats consolidés | | | | | | |
| Résultats | | | | | | |
| Résultat net locatif | K€ | | | 15.653 | 49.883 | 11.133 |
| Résultat avant le résultat sur portefeuille | K€ | | | 13.993 | 46.053 | 9.370 |
| Marge d'exploitation (5)* | % | | | 89,4% | 92,3% | 84,2% |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*) | K€ | | | -2.918 | -10.239 | -2.152 |
| Résultat EPRA (7)* | K€ | | | 10.772 | 35.724 | 7.059 |
| Moyenne pondérée nombre d'actions | | | | 13.637.364 | 12.100.327 | 11.610.531 |
| Résultat EPRA par action (8)* | € | | | 0,79 | 2,95 | 0,61 |
| Résultat sur le portefeuille (9) | K€ | | | 22.155 | 31.978 | 1.619 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers (10) | K€ | | | -7.219 | -3.127 | 1.361 |
| Résultat net (IFRS) | K€ | | | 25.708 | 64.575 | 10.038 |
| Résultat net / action | € | | | 1,89 | 5,34 | 0,86 |
| Bilan consolidé | | | | | | |
| IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11) | K€ | | | 617.672 | 433.550 | 344.302 |
| EPRA VAN (12)* | K€ | | | 635.076 | 443.735 | 354.552 |
| Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement | K€ | | | 434.768 | 486.902 | 405.903 |
| Total du bilan | K€ | | | 1.094.818 | 949.477 | 778.324 |
| Ratio d'endettement (13) | % | | | 39,7% | 51,3% | 52,2% |
| IFRS VAN par action | € | | | 39,44 | 33,83 | 29,65 |
| EPRA VAN par action (14)* | € | | | 40,55 | 34,63 | 30,54 |
| EPRA NVAN par action (15)* | € | | | 39,68 | 34,16 | 30,09 |
| Cours de bourse (16) | € | | | 73,60 | 59,80 | 43,00 |
| Prime | % | | | 86,6% | 76,8% | 45,0% |

- (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 3.
- (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. Représente le coût réel du financement de la société. Voir section 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 et la section 2.
- (8) * Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com et la section 2.
- (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 3.
- (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 IFRS 9.
- (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 en circulation 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 la section 2.
- (13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (14) *NAV EPRA par action : la NAV EPRA sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et la section 2.
- (15) *NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNNAV EPRA par action est la NNNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et la section 2.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

1.2 Transactions et événements importants au cours du 1^{er} trimestre 2019

1.2.1 Activité de location

Taux d'occupation de 99,1 %

Au 31/03/2019, le taux d'occupation est de 99,1 % et est stable par rapport à la fin de l'année 2018. De plus, 70% des contrats de location qui arrivaient à leur première échéance en 2019 ont déjà été prolongés.

Les vacances actuelles se situent sur le site de Milmort (BE) où une des quatre unités est vacante et sur le site de Le Mesnil-Amelot (FR) précédemment loué à Autoclick et Facilt'Air.

1.2.2 Investissements

Un volume d'investissement total de € 47,3 millions a été réalisé au cours du premier trimestre 2019. Tous ces investissements ont été réalisés à une valeur d'investissement conforme à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant. Montea réalise un rendement initial net de 5,7 % sur ces investissements, avec constitution de la réserve foncière. Le rendement initial net de ces investissements s'élève à 6,7 % hors constitution de la réserve foncière.

21/02/2019

Montea acquiert un terrain loué à Born (NL)³

D'une superficie de 220 000 m², le terrain est loué à Koopman Logistics Group pour une durée de 12,5 ans. Il jouit d'une excellente situation sur l'autoroute A2 et le canal Juliana. Le terrain offre également un accès direct au terminal Barge & Rail de Born pour la distribution des conteneurs destinés aux ports d'Anvers et Rotterdam. Cette transaction présente un potentiel de développement futur de 120 000 m² d'espace logistique de qualité très bien situé.



31/03/2019

Acquisition d'un centre de distribution à Oss (NL)⁴

Montea a acheté un centre de distribution à Oss, jouissant d'une excellente situation et relié aux autoroutes A50/A59. Le centre de distribution a été achevé fin 2018 et a une superficie d'environ 16 500 m². L'immeuble est loué à Expeditie & Transportbedrijf Dollevoet. La valeur d'investissement totale est conforme à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier.



³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/02/2019 ou consulter le site www.montea.com.

⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/2019 ou consulter le site www.montea.com.

1.2.3 Développements

Durant l'année 2019, Montea prévoit de réceptionner une superficie d'environ 75 000 m² en projets prélués, pour un investissement total de € 59,3 millions (à l'exclusion des investissements programmés pour les panneaux solaires), avec un rendement initial net de 6,6 %. Cela concerne les immeubles suivants :

- Waddinxveen, Pays-Bas : loué à Isero pour une durée fixe de 10 ans
- Heerlen, Pays-Bas : loué à Doc Morris pour une durée fixe de 15 ans
- St-Laurent de Blangy, France : loué à Unéal pour une durée fixe de 20 ans

Les projets suivants ont été mis en œuvre au cours du premier trimestre de 2019 :

21/02/2019

Lancement du développement pour Unéal à St-Laurent de Blangy (FR) ⁵

À l'issue d'un appel d'offres en 2018, Unéal a confié à Montea la tâche de développer un centre de distribution de pointe avec environ 33 000 m² d'espace de stockage et environ 1 900 m² de bureaux. Les travaux du projet ont commencé lors du premier trimestre 2019 pour une réception prévue fin 2019. Unéal a signé un contrat de bail d'une durée de 20 ans.



21/02/2019

Quadruplement de la surface totale des panneaux solaires (BE & NL) ⁶

Montea poursuit en 2019 ses ambitieux projets de durabilisation du parc d'immeubles. La Belgique va investir environ EUR 14,2 millions dans de nouveaux projets photovoltaïques (aux conditions suspensives habituelles). Aux Pays-Bas, des projets photovoltaïques vont voir le jour pour la première fois, représentant une valeur d'investissement de € 9,6 millions. Avec ce nouvel investissement, la surface totale des panneaux solaires dans le portefeuille fait plus que quadrupler, et produira assez d'énergie pour alimenter plus de 10 000 ménages. Les recettes annuelles de l'investissement avoisineront € 3,2 millions.



1.2.4 Désinvestissements

Mars 2019

Désinvestissement du bâtiment de Bondoufle (FR)

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment de 3 908 m² à Bondoufle. La transaction a été réalisée pour un montant d'environ € 3,0 millions. Le montant de la vente a dépassé de € 0,3 million la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31/12/2018.



⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/02/2019 ou consulter le site www.montea.com.

⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/02/2019 ou consulter le site www.montea.com.

1.2.5 Poursuite du renforcement de la structure de financement

☐ Renforcement des fonds propres

1/03/2019

Résultats définitifs de l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital⁷

Le 22 février 2019, Montea a lancé en Belgique une offre publique de souscription de 2 847 708 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire dans les limites du capital autorisé, avec droits d'attribution irréductibles pour un montant maximal de € 160 041 189,60.

Le prix d'émission a été fixé à € 56,20 par nouvelle action et 9 droits d'attribution irréductibles donnent droit à la souscription de 2 nouvelles actions.

Souscription de 86,91 % des nouvelles actions (2 475 072 actions) moyennant l'exercice de droits d'attribution irréductibles et souscription des 372 636 nouvelles actions restantes moyennant l'exercice de certificats d'actions provisoires.

Le produit net revenant aux titulaires de droits d'attribution irréductibles non exercés (après déduction de certains frais) s'élève à € 0,48 par coupon n° 20.

Le nombre d'actions Montea en circulation est passé de 12 814 692 à 15 662 400.

⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 01/03/2019 ou consulter le site www.montea.com.

1.2.6 Proposition de distribution d'un dividende brut de 2,26 € par action

Sur la base du résultat EPRA de € 2,95 pour 2018, le Conseil d'administration du Gérant statutaire de Montea va proposer un dividende brut de € 2,26 par action (€ 1,582 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution⁸ de 81 % par rapport au résultat EPRA. Il s'agit d'une hausse de 4 % du dividende brut par action par rapport à 2017 (2,17 € brut par action), malgré l'augmentation de 16 % du nombre moyen pondéré d'actions, suite à l'apport en nature du site loué de Tiel (Pays-Bas) ainsi qu'à l'apport en nature du bien logistique de Hoofddorp (Pays-Bas), loué à Idexx Europe BV. Parallèlement, le 7 juin 2018, Montea a proposé à ses actionnaires existants un dividende optionnel ; 55 % des actionnaires ont choisi de recevoir le dividende en actions plutôt qu'en cash.

| RATIOS CLES | 31/03/2019 | 31/12/2018 | 31/03/2018 |
|---|------------|------------|------------|
| Ratios clés (€) | | | |
| Résultat EPRA par action (1) | 0,79 | 2,95 | 0,61 |
| Résultat sur le portefeuille par action (1) | 1,62 | 2,64 | 0,14 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1) | -0,53 | -0,26 | 0,12 |
| Résultat net (IFRS) par action (1) | 1,89 | 5,34 | 0,86 |
| Résultat EPRA par action (2) | 0,69 | 2,79 | 0,61 |
| Distribution proposée | | | |
| Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3) | | 81% | |
| Dividende brut par action | | 2,26 | |
| Dividende net par action | | 1,58 | |
| Nombre d'actions moyen pondéré | 13.637.364 | 12.100.327 | 11.610.531 |
| Nombre d'action en circulation en fin de période | 15.662.400 | 12.814.692 | 11.610.531 |

(1) Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

(2) Calcul sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

(3) Le pourcentage de distribution est calculé en chiffres absolus sur la base du résultat EPRA consolidé. La distribution effective du dividende est fondée sur le résultat statutaire de Montea SCA disponible pour distribution .

⁸ Le pourcentage de distribution de 81 % est calculé à partir du résultat EPRA et non à partir du résultat disponible pour distribution.

1.2.7 Évolutions dans le contexte du statut néerlandais REIT

Le gouvernement néerlandais, dans son accord gouvernemental de début octobre 2017, avait manifesté son intention de supprimer les investissements directs en immobilier néerlandais par la FBI immobilière à partir de 2020, dans le cadre de la suppression générale de l'impôt sur les dividendes. Dans le résultat provisoire des « reconsidérations » publiées en octobre 2018, le gouvernement néerlandais a annoncé le maintien de l'impôt sur les dividendes et confirmé que la FBI immobilière peut continuer à investir directement dans l'immobilier.

Au stade actuel, la filiale néerlandaise de Montea, Montea Nederland NV avec ses filiales, n'a pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas lui accordant le statut de FBI. En 2016, l'administration fiscale néerlandaise, faisant référence à une jurisprudence du Hoge Raad néerlandais, a revu sa position en ce qui concerne le critère d'actionnariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, Montea devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas seulement, estime le fisc néerlandais, Montea pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI. Dans ce contexte, l'administration fiscale des Pays-Bas et Montea se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. Les négociations entre le fisc néerlandais et Montea Nederland NV ont été interrompues temporairement suite à l'accord de gouvernement évoqué. Montea reprendra prochainement les entretiens.

Montea estime qu'en sa qualité de SIR, elle opère dans un régime objectivement comparable à celui de la FBI et qu'elle en remplit les critères. Montea estime en conséquence qu'il est vraisemblable qu'elle pourra conclure des accords raisonnables avec l'administration fiscale néerlandaise avec octroi du statut de FBI à Montea Nederland NV et à ses filiales. Par ailleurs, le ministre des finances des Pays-Bas et son administration fiscale ont déjà exprimé par le passé leur volonté d'agir conformément aux principes généraux de la bonne gouvernance en ce qui concerne un « level playing field » (égalité de traitement de tous les acteurs). Montea espère donc ne pas être traitée par les autorités fiscales néerlandaises moins favorablement que d'autres SIR belges comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut FBI.

1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/03/2019

Conformément à la norme IAS 40, la juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élève à € 1 044,3 millions au 31 mars 2019⁹, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 994,8 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 37,2 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 12,3 millions).

| | Total 31/03/2019 | Belgique | France | Pays-Bas | Total 31/12/2018 | Total 31/03/2018 |
|--|---------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|
| Portefeuille immobilier - Immeubles (0) | | | | | | |
| Nombre de sites | 64 | 32 | 15 | 17 | 63 | 56 |
| Surface entrepôts (m ²) | 1.040.474 | 617.478 | 155.990 | 267.006 | 1.028.383 | 892.460 |
| Surface bureaux (m ²) | 95.816 | 54.970 | 14.084 | 26.763 | 95.548 | 82.096 |
| Surface terrain (m ²) | 163.010 | 6.512 | 0 | 156.498 | 96.168 | 0 |
| Surface totale (m²) | 1.299.301 | 678.960 | 170.074 | 450.266 | 1.220.099 | 974.556 |
| Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille | 146.907 | 136.907 | 10.000 | 0 | 199.469 | 168.652 |
| Potentiel de développement (m ²) - en recherche | 0 | 0 | 0 | 0 | 220.000 | |
| Potentiel de développement (m ²) - en option | 571.931 | 79.137 | 116.102 | 376.692 | 550.419 | |
| Surface totale - Potentiel de développement (m²) (1) | 718.838 | 216.044 | 126.102 | 376.692 | 969.888 | 168.652 |
| Juste valeur (K EUR) | 994.760 | 493.369 | 138.241 | 363.150 | 870.423 | 667.635 |
| Valeur d'investissement (K EUR) | 1.042.381 | 505.793 | 148.017 | 388.570 | 912.499 | 698.318 |
| Loyers contractuels annuels (K EUR) | 64.473 | 33.396 | 8.834 | 22.243 | 61.205 | 48.544 |
| Rendement brut (%) | 6,48% | 6,77% | 6,39% | 6,12% | 7,03% | 7,27% |
| Rendement brut si 100% loué (%) | 6,55% | 6,84% | 6,59% | 6,12% | 7,13% | 7,54% |
| Surfaces non louées (m ²) (2) | 11.240 | 8.218 | 3.022 | 0 | 10.516 | 41.357 |
| Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (3) | 635 | 363 | 272 | 0 | 876 | 1.791 |
| Taux d'occupation | 99,1% | 98,8% | 98,2% | 100,0% | 99,1% | 96,4% |
| Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (4) | | | | | | |
| Juste valeur (K EUR) | 12.286 | 12.192 | 0 | 94 | 13.016 | 14.107 |
| Portefeuille immobilier - Développements | | | | | | |
| Juste valeur (K EUR) | 37.228 | 10.372 | 0 | 26.856 | 28.395 | 67.578 |

(0) Y compris les immeubles destinés à la vente et le droit d'utilisation de € 51,9 millions, relatif aux terrains détenus en concession conformément à la norme IFRS 16.

(1) La surface des terrains loués est prise en compte à 20 % de la surface totale. En effet, la valeur locative d'un terrain est voisine de 20 % de la valeur locative d'un bien logistique.

(2) Bien que les terrains loués offrent un potentiel de développement futur (240 000 m² au 31/03/2019), ils n'ont pas été inclus dans le potentiel de développement de la surface totale.

(3) Hors valeur locative estimée des projets en construction et/ou rénovation.

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

⁹ Telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant JLLL.

- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 299 301 m², répartie sur 64 sites, à savoir 32 sites en Belgique, 15 sites en France et 17 sites aux Pays-Bas.
- ❑ Montea dispose de terrains représentant un potentiel de développement total de 1.472.380 m², dont 753.542 m² loués, 146.907 m² non-loués et 571.931 m² en option, offrant un potentiel de développement total d'environ 736.000 m², soit une croissance supérieure à la valeur actuelle du portefeuille de plus de 50%.
- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 6,6 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,1 % au 31/12/2018¹⁰. Le rendement brut, compte tenu des vacances actuelles, se situe à 6,5 %.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 64,5 millions, ce qui représente une hausse de 33 % par rapport au 31/03/2018, en raison principalement de la croissance du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation atteint 99,1 % au 31/03/2019 et est resté stable par rapport à la fin de l'année 2018. Les vacances se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amélot précédemment loué à Autoclick et Facilit'Air, et en Belgique sur le site de Milmort où l'une des quatre unités locatives est libre.
- ❑ La juste valeur des développements en cours s'élève à € 37,2 millions et comprend :
 - le site de Tyraslaan, Vilvorde (BE)
 - le lancement des travaux pour une extension d'environ 23.300 m² sur le site existant de Heerlen (NL) pour DocMorris
 - le lancement d'un projet build-to-suit d'environ 21.400 m² au LogistiekPark A12 de Waddinxveen (NL) où Isero Ijzerwaren BV va louer un espace d'environ 12.800 m² pour une durée de 15 ans
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires qui s'élève à € 12,3 millions concerne 11 projets photovoltaïques : un à Bruxelles (Forest), deux en Wallonie (Heppignies et Milmort), sept en Flandre (Bornem, Alost, Erembodegem x2, Grimbergen, Bilzen et Gent) et un aux Pays-Bas (Etten-Leur).

¹⁰ Au 31/12/2018, la juste valeur du portefeuille immobilier/des immeubles ne tenait pas compte du droit d'utilisation des terrains en concession (IFRS 16), alors que les droits de concession étaient inclus dans les revenus locatifs annuels contractuels, ce qui explique la baisse du rendement brut.

1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés du 31 mars 2019

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 31 mars 2019

| COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique | 31/03/2019 3 mois | 31/03/2018 3 mois |
|---|------------------------|------------------------|
| RESULTAT CONSOLIDES | | |
| RESULTAT LOCATIF NET | 15.653 | 11.133 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 15.797 | 11.078 |
| % par rapport au résultat locatif net | 100,9% | 99,5% |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES | -421 | -425 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 15.376 | 10.653 |
| Frais généraux de la société | -1.367 | -1.265 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | -16 | -18 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 13.993 | 9.370 |
| % par rapport au résultat locatif net | 89,4% | 84,2% |
| RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couve | -2.918 | -2.152 |
| RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS | 11.075 | 7.218 |
| Impôts | -303 | -160 |
| RESULTAT EPRA par action (1) | 10.772 0,79 | 7.059 0,61 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 305 | 0 |
| Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 21.849 | 1.619 |
| Autre résultat sur portefeuille | 0 | 0 |
| RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 22.155 | 1.619 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -7.219 | 1.361 |
| RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS | -7.219 | 1.361 |
| RESULTAT NET par action | 25.708 1,89 | 10.038 0,86 |

1.4.2 Explications relatives au compte de résultat consolidé abrégé (analytique)

□ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 53 %, passant de € 7,1 millions au premier trimestre 2018 à € 10,8 millions au premier trimestre 2019. Le résultat EPRA par action s'élève à € 0,79 pour les 3 premiers mois de 2019, soit une augmentation de 30 % par rapport à la même période de l'année précédente (€ 0,61) en tenant compte de l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions de 17 %¹¹.

La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2018 et en 2019, parallèlement au contrôle rigoureux et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

□ Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à € 14,0 millions au premier trimestre 2019, ce qui représente une augmentation de 49 % par rapport à la même période l'année précédente (€ 9,4 millions).

- Le résultat locatif net s'élève à € 15,7 millions au premier trimestre 2019 et a augmenté de 41 % (ou € 4,5 millions) par rapport à la même période en 2018 (€ 11,1 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux immeubles, aux terrains loués et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), le niveau des revenus locatifs a augmenté de 5,2 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (1,9 %) et du succès de la location des unités vacantes (3,3 %).
- Le résultat immobilier s'élève à € 15,8 millions et augmente de € 4,7 millions (soit 43 %) par rapport à la même période de l'année précédente, principalement en raison de l'augmentation du résultat locatif net (€ 4,5 millions) et de la provision constituée en 2018 pour la taxe sur les logements vacants à l'encontre de Bornem Vastgoed, une filiale de Montea SCA, qui a fait l'objet d'un appel. Entre-temps, ce projet de développement (loué à Edialux) a été réceptionné, ce qui a entraîné la radiation de Bornem Vastgoed de la liste des vacances.
- Les coûts immobiliers et les frais généraux sont restés stables au cours des trois premiers mois de 2019 par rapport à la même période en 2018 malgré la croissance du portefeuille. Le résultat immobilier d'exploitation avant résultat sur le portefeuille s'élève à € 14,0 millions pour les trois premiers mois de 2019 contre € 9,4 millions pour la même période l'année dernière.
- La marge d'exploitation ou marge opérationnelle^{12*} est de 89,4 % pour les trois premiers mois de 2019, par rapport à 84,2 % pour la même période lors de l'exercice précédent.

□ Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers s'élève à € 2,9 millions au premier trimestre 2019 contre € 2,2 millions au premier trimestre 2018.

Le résultat financier négatif net au 31 mars 2019 s'élève à € 2,9 millions et augmente de € 0,7 million par rapport à la même période l'année dernière, principalement en raison d'un montant plus élevé de dettes financières ouvertes et de l'impact de l'engagement de location pris en ce qui concerne les terrains en concession (€ 0,5 million) qui, conformément à la norme IFRS 16, seront comptabilisés dans le résultat financier à compter du 1^{er} janvier 2019 et non dans le résultat locatif net.

¹¹ L'impact de l'augmentation de capital (2 847 708 actions nouvelles ont été créées) au premier trimestre 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible du premier trimestre et augmentera vers la fin de l'année.

¹² *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.

Le coût moyen de financement^{13*} calculé suivant la dette financière moyenne s'élève à 2,3 % pour 2019 contre 2,8 % pour la même période en 2018. La diminution du coût moyen de financement est due à la poursuite de la mise en œuvre du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

- Résultat EPRA de € 0,79 par action, en progrès de 30 % par rapport au premier trimestre 2018.

Le résultat EPRA pour les trois premiers mois de 2019 atteint € 10,8 millions, ce qui représente une augmentation de 53 % par rapport à la même période de l'année précédente. Le résultat EPRA par action augmente de 30 % et atteint € 0,79 pour le premier trimestre 2019, en tenant compte d'une augmentation de 17 % du nombre moyen pondéré d'actions.¹⁴

- Le résultat sur le portefeuille immobilier¹⁵ s'élève à € 22,2 millions pour le premier trimestre 2019

Le résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à € 22,2 millions, soit € 1,62 par action, pour les trois premiers mois de 2019¹⁶. Ce résultat peut être ventilé par pays comme suit : + € 12,4 millions en Belgique, + € 2,2 millions en France (y compris le résultat sur la vente des immeubles de placement) et + € 7,6 millions aux Pays-Bas. L'augmentation de valeur (2,1 % du portefeuille immobilier actuel) résulte principalement d'une nouvelle baisse de rendement liée à l'intérêt soutenu des investisseurs pour l'immobilier logistique.

Le résultat sur le portefeuille immobilier est un poste hors trésorerie qui n'influence pas le résultat EPRA.

- La variation négative de la juste valeur des instruments financiers s'élève à € 7,2 millions.

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers s'élève à € 7,2 millions ou € 0,53 par action à la fin du premier trimestre de 2019. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt souscrites fin mars 2019 en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme en 2019.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont un poste hors trésorerie qui n'influence pas le résultat EPRA.

- Le résultat net (IFRS) s'élève à € 25,7 millions, en progression de € 15,7 millions par rapport au premier trimestre 2018.

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille et des variations de la juste valeur des instruments financiers. Le résultat net du premier trimestre 2019 (€ 25,7 millions) a augmenté de € 15,7 millions par rapport à la même période de l'année précédente grâce à une augmentation du résultat EPRA, d'une part, et à la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement, d'autre part, partiellement compensée par la variation négative de la juste valeur des instruments financiers. Le résultat net (IFRS) par action¹⁷ s'élève à € 1,89 (€ 0,86 à la fin du premier trimestre 2018).

¹³ * Cette charge financière est une moyenne proportionnelle et est calculée sur la base du coût financier total sur la période par rapport à la dette financière moyenne des 12 derniers mois, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture, qui ne constituent pas un coût financier réel pour la société.

¹⁴ L'impact de l'augmentation de capital au premier trimestre 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible du premier trimestre et augmentera vers la fin de l'année.

¹⁵ * 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.

¹⁶ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁷ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

1.4.3 Bilan consolidé abrégé pour le premier trimestre 2019

| BILAN CONSOLIDE (EUR) | | 31/03/2019 Conso | 31/12/2018 Conso | 31/03/2018 Conso |
|-----------------------|---|----------------------|---------------------|---------------------|
| I. | ACTIFS NON COURANTS | 1.045.307.234 | 910.425.883 | 750.778.069 |
| II. | ACTIFS COURANTS | 49.510.443 | 39.050.817 | 27.545.601 |
| | TOTAL DE L'ACTIF | 1.094.817.677 | 949.476.700 | 778.323.670 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 617.690.835 | 433.568.523 | 344.420.610 |
| I. | Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 617.672.261 | 433.549.949 | 344.302.127 |
| II. | Intérêts minoritaires | 18.574 | 18.574 | 118.483 |
| | PASSIFS | 477.126.842 | 515.908.177 | 433.903.060 |
| I. | Passifs non courants | 408.124.199 | 427.154.510 | 397.416.500 |
| II. | Passifs courants | 69.002.643 | 88.753.667 | 36.486.560 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 1.094.817.677 | 949.476.700 | 778.323.670 |

1.4.4 Explications relatives au bilan consolidé du premier trimestre 2019

- Au 31/03/2019, le total de l'actif (€ 1.094,8 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (91 % du total), de panneaux solaires (1 % du total) et de développements (3 % du total). Le reste de l'actif (5 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Le total du passif est constitué de fonds propres à hauteur de € 617,7 millions et d'une dette totale de € 477,1 millions.

Cette dette totale (€ 477,1 millions) se compose de :

- € 247,1 millions en lignes de crédit consommées auprès de 7 institutions financières. Montea dispose de € 338,3 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 mars 2019 ainsi que d'une capacité non consommée de € 91,2 millions ;
- € 109,5 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
- une dette de leasing courante de € 48,8 millions, principalement due à l'inclusion d'un engagement de leasing relatif aux terrains en concession (application de la norme IFRS 16) et au financement des panneaux solaires sur le site d'Alost ;
- la valeur négative des instruments de couverture en cours à hauteur de € 17,4 millions ; et
- les autres dettes et comptes de régularisation¹⁸ pour un montant de € 54,3 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 4,8 ans au 31 mars 2019. La durée moyenne des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,5 ans fin mars 2019.

Le coût de financement moyen des dettes s'élève à 2,3 % pour les trois premiers mois de 2019 (par rapport à 2,8 % pour la même période lors de l'exercice précédent). La diminution du coût moyen de financement est due à la poursuite de la mise en œuvre du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

¹⁸ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

- Le taux d'endettement¹⁹ de Montea s'élève à 39,7 % à la fin du premier trimestre de 2019 (par rapport à 51,3 % fin 2018).

L'impact des investissements financés par des fonds externes en 2019 et l'impact de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 sont largement compensés par le résultat réalisé et par le renforcement des fonds propres (voir point 1.2.5).

Montea respecte 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^{20*} au 31/03/2019 s'élève à € 40,55 par action (contre € 34,63 par action au 31/12/2018). L'augmentation est principalement due au résultat EPRA réalisé, à l'impact de l'augmentation de capital et à la revalorisation du portefeuille en 2019. La NNAV EPRA par action s'élève à € 39,68 au 31 mars 2019 (contre € 34,16 par action au 31/12/2018).

¹⁹ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

²⁰ *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 NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com

1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

1/04/2019

Acquisition d'un terrain de développement à l'aéroport de Schiphol (NL)²¹

Montea a signé un contrat d'achat pour un terrain d'environ 21 500 m², à proximité des autoroutes A5 et A9, sur le site du Schiphol Logistics Park (50 hectares au total). Un nouveau centre de distribution d'environ 10 600 m² peut y être réalisé. Les négociations commerciales avec les candidats locataires vont bon train. Dès qu'un contrat de location aura été signé, la construction commencera. Schiphol Logistics Park est un projet de développement du promoteur régional SADC, de Schiphol Real Estate et de la compagnie aérienne KLM.



17/04/2019

Montea acquiert un terrain de développement à Meyzieu (FR)²²

Le terrain d'environ 28 200 m² est très bien situé à l'est de Lyon, sur l'autoroute A42. Le terrain pourra recevoir un bâtiment logistique d'environ 10 000 m². Les contacts avec les candidats locataires vont bon train. Montea prévoit de développer le terrain dans un délai de 2 ans.



20/05/2019

Conditions relatives au dividende optionnel – € 2,26 par action pour la période 01/01/2018 – 31/12/2018

En date du 20 mai 2019, sous réserve de la condition suspensive de la décision de distribuer un dividende brut par l'Assemblée générale de Montea du 21 mai 2019, le Gérant statutaire de Montea a décidé, dans ce cadre, d'offrir aux actionnaires de Montea, au moyen d'un dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance résultant de la distribution du dividende au capital de Montea, dans les limites du capital autorisé. 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 1^{er} janvier 2019 (avec coupon n° 22 associé). Le dividende brut de € 2,26 par action est représenté par le coupon n° 21, auquel 12 814 692²³ actions sont associées.

Le 14 mai 2019, la FSMA a approuvé la modification des statuts qui accompagnera cette 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 du taux d'endettement permet à Montea d'effectuer à l'avenir, si nécessaire, d'autres opérations financées par endettement afin de réaliser ses objectifs 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.

²¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/2019 ou consulter le site www.montea.com.

²² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/02/2019 ou consulter le site www.montea.com.

²³ Il s'agit des 12 814 692 actions de la Société existant au 31 décembre 2018, sachant que les droits au dividende attachés aux 15 349 actions propres que la Société détient elle-même à la date du présent communiqué de presse ont été suspendus par décision du Conseil d'administration. Les 2 847 708 nouvelles actions émises par Montea le 5 mars 2019 ne participent pas au résultat de l'exercice 2018.

En outre, les liens avec les actionnaires sont également renforcés.

Les actionnaires ont donc le choix entre :

○ **Apport de la créance en dividende net dans le capital de Montea en échange de nouvelles actions :**

Une nouvelle action peut être souscrite moyennant l'apport de 46 coupons n° 21 (pour un montant de dividende net de € 1,582 euro par coupon) représentant des actions de même forme.

Cela aboutit globalement à un prix d'émission de € 72,772 par nouvelle action (soit 46 coupons n° 21 x €1,582).

Le prix d'émission des nouvelles actions à émettre a été calculé sur la base du cours moyen de l'action de la Société à 30 jours avant le 20 mai 2019, après déduction d'une décote de 4,11%. Le dividende brut pour l'exercice 2018, représenté par le coupon n° 21, n'a pas été déduit du cours moyen de l'action appliqué sur 30 jours, parce qu'il avait déjà été détaché le 21 février 2019. Le cours moyen sur 30 jours qui est retenu est le cours en vigueur avant le 20 mai 2019, à savoir la date de la décision du Gérant statutaire sur le prix d'émission des actions dans le cadre de l'apport en nature qui s'élève à € 75,89.

Ce prix d'émission de EUR 72,772 implique une décote de € 5,128 (ou 6,58 %) par rapport au cours de l'action au 17 mai 2019.

Le dividende brut proposé pour l'exercice 2018, tel qu'il devrait être adopté par l'Assemblée générale du 20 mai 2019, s'élève à € 2,26 par action représentée par le coupon n° 21, auquel 12.814 692²⁴ actions sont associées.

○ **Paiement du dividende en liquide :**

Le coupon n° 21 donne droit à un dividende brut de € 2,26, ce qui correspond à un dividende net de € 1,582 par action après déduction du précompte mobilier de 30 %²⁵.

○ **Une combinaison des deux options 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 (la totalité ou une partie de) leurs droits au dividende au capital de la Société en échange de nouvelles actions devront s'adresser pendant la période d'option (du 29 mai 2019 au 12 juin 2019 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 manifesté leur choix au terme de cette période d'option recevront automatiquement et exclusivement leur dividende en numéraire. Le Mémoire d'information publié à partir du 28 mai 2019 (après clôture de la bourse) sur le site Internet (sous la rubrique : Investor Relations) contient tous les détails à ce propos.

²⁴ Il s'agit des 12 814 692 actions de la Société existant au 31 décembre 2018, sachant que les droits au dividende attachés aux [15 349] actions propres que la Société détient elle-même à la date du présent communiqué de presse ont été suspendus par décision du Conseil d'administration. Les 2 847 708 nouvelles actions émises par Montea le 5 mars 2019 ne participent pas au résultat de l'exercice 2018.

²⁵ Pour le traitement fiscal des dividendes de la Société, veuillez consulter le Mémoire d'information où vous trouverez des explications, fournies à titre exclusivement indicatif, sur ce traitement fiscal.

Le 14 juin 2019, le paiement effectif du dividende aura lieu, au choix des actionnaires, sous forme (i) de l'émission de nouvelles actions en échange de l'apport de droits au dividende net, (ii) du paiement du dividende en numéraire ou (iii) d'une combinaison des deux modalités précédentes. Montea sollicitera à Euronext Brussels et Euronext Paris l'admission à la cote supplémentaire des nouvelles actions et vise à ce que les nouvelles actions soient assorties du coupon n° 22, puissent être négociées sur Euronext Brussels et Euronext Paris dès que possible à compter du jour de l'émission (13 juin 2019).

Le service financier est assuré par Euroclear Belgium.

Voici l'agenda relatif au dividende optionnel :

| | |
|---|--|
| Vendredi 22/02/2019 | Date de détachement du dividende 2018 |
| Lundi 25/02/2019 | Date d'enregistrement du dividende 2018 |
| Lundi 20/05/2019 | Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de la Société |
| Mardi 21/05/2019 | Publication des résultats du 1 ^{er} trimestre 2019 |
| Mardi 21/05/2019 | Assemblée générale ordinaire |
| Mardi 28/05/2019 (après clôture de la bourse) | Publication Mémoire d'information dividende optionnel |
| Mercredi 29/05/2019 au mercredi 12/06/2019 | Période d'option pour l'actionnaire |
| Jeudi 13/06/2019 (avant ouverture de la bourse) | Annonce des résultats du dividende optionnel |
| Jeudi 13/06/2019 | Négociation (prévue) des nouvelles actions sur Euronext Brussels et Euronext Paris |
| Vendredi 14/06/2019 | Mise en paiement du dividende optionnel |

DÉCLARATION CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 37 DE LA LOI SIR

Conformément à l'article 37 de la loi SIR, les opérations envisagées par la Société doivent être notifiées à la FSMA et les informations pertinentes doivent également être rendues publiques si certaines personnes, au sens de l'article 37, §1 de la loi SIR, agissent directement ou indirectement comme contrepartie dans le cadre de ces opérations ou en tirent un avantage financier.

Conformément à l'article 37, §1 de la loi SIR, il est communiqué que les personnes suivantes, visées par l'article 37, §1 précité, agissent en contrepartie de l'opération envisagée ou en tirent un avantage financier :

- Montea Management SA, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, numéro d'entreprise 0882.872.026 (RPM Gand - section Dendermonde), en tant que gérant statutaire de la Société ;
- M. Dirk De Pauw, en tant qu'administrateur du gérant statutaire ;
- M. Jo De Wolf, en tant qu'administrateur du Gérant statutaire ;
- M. Peter Snoeck, en tant qu'administrateur du Gérant statutaire ;
- L'actionnaire de référence : Famille De Pauw.

L'opération prévue est dans l'intérêt de la Société et s'inscrit dans le cours normal de la stratégie d'entreprise de la Société.

Le prix d'émission des nouvelles actions à émettre a été calculé sur la base du cours moyen de l'action de la Société à 30 jours. Ensuite, une ristourne est appliquée, et le résultat est arrondi à deux décimales après la virgule. En d'autres termes, l'opération sera effectuée aux conditions normales du marché, comme prescrit à l'article 37, § 3 de la loi SIR.

1.6 Transactions entre parties liées

En 2019, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées, à l'exception de celles qui respectent les conditions du marché et sont habituelles dans l'exercice des activités de Montea.

2 Mesures de performance EPRA

| | Definition | Objectif | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|-------------------------|--|--|----------------|----------------|
| A) RESULTAT EPRA | 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: | |
| | | | 10.772 | 7.059 |
| | | | In € / action: | |
| | | | 0,79 | 0,61 |
| B) EPRA NAV | 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: | |
| | | | 635.076 | 354.552 |
| | | | In € / action: | |
| | | | 40,55 | 30,54 |
| C) EPRA NNAV | 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: | |
| | | | 621.518 | 349.385 |
| | | | In € / action: | |
| | | | 39,68 | 30,09 |
| E) EPRA TAUX DE VACANCE | Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille. | Une pure mesure (en %) de la vacance. | 1,0% | 3,7% |

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 :

| <i>(en EUR X 1 000)</i> | | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|--|---|---------------|---------------|
| Résultat net (IFRS) | | 25.708 | 10.038 |
| Changements pour le calcul du résultat EPRA | | | |
| A exclure: | | | |
| (i) | Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente | -21.849 | -1.619 |
| (ii) | Résultat sur la vente des immeubles de placement | -305 | - |
| (vi) | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 7.219 | -1.361 |
| Résultat EPRA | | 10.772 | 7.059 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | | 13.637.364 | 11.610.531 |
| Résultat EPRA par action (€/action) | | 0,79 | 0,61 |

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 sur la base du 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 par 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 :

| <i>(in EUR X 1 000)</i> | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|---|----------------|----------------|
| IFRS NAV | 617.672 | 344.302 |
| NAV per share (€/share) | 39,44 | 29,65 |
| Effect of exercise of options, convertible debt and other equity instruments | - | - |
| Diluted net asset value after effect of exercise of options, convertible debt and other equity instruments | 617.672 | 344.302 |
| To exclude | - | - |
| IV. Fair value of financial instruments | 17.404 | 10.250 |
| EPRA NAV | 635.076 | 354.552 |
| Number of shares in circulation per end period | 15.662.400 | 11.610.531 |
| EPRA NAV per share (€/share) | 40,55 | 30,54 |

NAV EPRA – NAV EPRA par action

Définition : la NNNAV EPRA est la NAV EPRA qui a été adaptée pour tenir compte également de 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 :

| (en EUR X 1 000) | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|---|----------------|----------------|
| EPRA VAN | 635.076 | 354.552 |
| Nombre d'actions en circulation par fin période | 15.662.400 | 11.610.531 |
| EPRA VAN par action (€/action) | 40,55 | 30,54 |
| A rajouter: | 0 € | 0 € |
| I. Juste valeur des instruments financiers | -17.404 | -10.250 |
| II. Réévaluations de la juste valeur des financements à tous d'intérêt fixe | 3.846 | 5.083 |
| EPRA NNVAN | 621.518 | 349.385 |
| Nombre d'actions en circulation par fin période | 15.662.400 | 11.610.531 |
| EPRA NNVAN par action (€/action) | 39,68 | 30,09 |

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 :

| (En EUR X 1 000) | (A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 31/03/2019 | (B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/03/2019 | (A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/03/2019 | (A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2018 | (B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/12/2018 | (A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2018 |
|------------------|--|---|---|--|---|---|
| Belgique | 363 | 31.582 | 1,2% | 202 | 31.157 | 0,6% |
| France | 272 | 9.047 | 3,0% | 674 | 9.226 | 7,3% |
| Les Pays-Bas | - | 22.174 | 0,0% | - | 19.210 | 0,0% |
| Total | 635 | 62.804 | 1,0% | 876 | 59.593 | 1,5% |

3 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea²⁶

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 :

| RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i> | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement | 305 | - |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 21.849 | 1.619 |
| RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE | 22.155 | 1.619 |

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 :

| RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i> | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat financier | -10.137 | -791 |
| A exclure: | | |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 7.219 | -1.361 |
| RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers | -2.918 | -2.152 |

²⁶ Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 2 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 :

| MARGE D'EXPLOITATION <i>(en EUR X 1 000)</i> | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat de location net | 15.653 | 11.133 |
| Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) | 13.993 | 9.370 |
| MARGE D'EXPLOITATION | 89,4% | 84,2% |

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, 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 :

| COUT MOYEN DE LA DETTE <i>(en EUR X 1 000)</i> | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat financier | -10.137 | -791 |
| A exclure: | | |
| Bénéfices financiers | -36 | -15 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 7.219 | -1.361 |
| Intérêts intercalaires | -192 | -554 |
| TOTAL CHARGES FINANCIERES (A) | -2.608 | -2.721 |
| CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B) | 456.439 | 386.027 |
| COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B) | 2,3% | 2,8% |

Interest Coverage Ratio

Définition : le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les charges d'intérêts nettes.

Objectif : cet APM mesure combien de fois la société gagne ses charges d'intérêts.

Calcul :

| INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000) | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|---|---------------|--------------|
| Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille) | 13.993 | 9.370 |
| Revenus financiers (+) | 36 | 15 |
| TOTAL (A) | 14.029 | 9.385 |
| Charges financières nettes (-) | 2.916 | 2.133 |
| TOTAL (B) | 2.916 | 2.133 |
| INTEREST COVERAGE RATIO (A/B) | 4,81 | 4,40 |

4 Perspectives

4.1 Conjoncture économique

Montea est consciente que ses activités sont partiellement tributaires de la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut en effet affecter le taux d'occupation et les revenus locatifs. Montea anticipe en réévaluant constamment son parc immobilier et en revendant régulièrement des biens non stratégiques. Parallèlement, Montea investit en ciblant les meilleures implantations multimodales, avec une préférence pour les sites portuaires et aéroportuaires de Belgique, de France et des Pays-Bas. En ce qui concerne les nouveaux développements, Montea s'efforce de conclure des contrats de bail de longue durée avec des entreprises des secteurs à haute valeur ajoutée. Enfin, Montea privilégie toujours le développement durable dans son parc, par exemple en installant des panneaux photovoltaïques sur ses toits. Cette priorité à la qualité crée un portefeuille appuyé sur des fondamentaux solides, notamment un taux d'occupation élevé (99,1 %) et la longue durée des contrats jusqu'à leur première échéance (8,3 ans).

En raison de son double rôle actuel (promoteur et investisseur final), Montea est en mesure de répondre à l'appétit croissant que suscite l'immobilier logistique sur ses trois marchés domestiques. À la tête d'un vaste réseau, Montea est idéalement placée pour tirer parti des tendances économiques comme l'e-commerce et la volonté de développement durable.

4.2 Perspectives propres à Montea

□ Pipeline d'investissement

Après avoir renforcé ses équipes dans les trois pays en 2018 et conclu divers partenariats, Montea va poursuivre en 2019 sa croissance des dernières années.

Sur les marchés géographiques actuels, cette croissance se concrétisera par :

- l'acquisition de terrains en vue du développement de projets build-to-suit prélués ;
- les transactions de sale-and-lease back ;
- les investissements dans le cadre de la législation SIR étendue ;
- les investissements dans les énergies renouvelables.

Montea prévoit une croissance du portefeuille de € 177,5 millions en 2019 (dont 75 % ou € 132,4 millions ont déjà été réalisés fin mars 2019) pour atteindre une valeur totale de € 1,09 milliard.

□ Taux d'occupation et durée des contrats de location

La croissance du portefeuille va de pair avec un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,1 % fin mars 2019), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première possibilité d'échéance (8,3 ans fin mars 2019) et l'âge moyen des bâtiments (< 7 ans fin mars 2019). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition et le développement de son parc.

Montea espère garder en 2019 un taux d'occupation supérieur à 97,5%.

Montea compte également conserver en 2019 une durée moyenne des contrats jusqu'à leur première échéance de plus de 7,5 ans.

❑ Stratégie de financement

Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements sur celle des contrats de location. Les investissements ont toujours été réalisés en tenant compte d'un objectif d'endurance d'environ 55%.

Montea souhaite réduire encore en 2019 le coût moyen du financement à 2,4 % sur base d'un taux de couverture supérieur à 90%

❑ Résultat EPRA par action/dividende par action

Montea prévoit de réaliser en 2019 une croissance de 5 % du résultat EPRA par action.

Montea prévoit pour 2019 une croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action, soit 5 %, sur la base d'un taux de distribution de 80 %. Cela représentera pour 2019 un dividende brut de 2,37 € par action.

5 Calendrier financier

| | |
|------------|---|
| 21/05/2019 | Assemblée générale des actionnaires |
| 08/08/2019 | Résultats semestriels 30/06/2019 (avant la bourse) |
| 06/11/2019 | Résultats intermédiaires 30/09/2019 (avant la bourse) |

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

À PROPOS DE LA STRATÉGIE DE MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans l’immobilier logistique 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. Montea crée ainsi de la valeur à l’intention de ses actionnaires. Au 31/03/2019, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1 299 301 m², répartie sur 64 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP). Le 05/09/2018, Montea a reçu le prix « EPRA BPR Gold Award ».

CONTACT PRESSE

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

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com

