

# SPACE FOR GROWTH



COMMUNIQUÉ DE PRESSE ANNUEL FINANCIER DU GÉRANT STATUTAIRE  
POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017 INCLUS

INFORMATION RÉGLEMENTÉE - EMBARGO JUSQU'AU 22/02/2018 – 17H45

## RÉSULTATS SOLIDES GRÂCE À UNE CROISSANCE DE € 167 MILLIONS (+ 30%) DU PORTEFEUILLE SUR L'EXERCICE 2017 :

- ✓ RESULTAT EPRA DE € 2,58 PAR ACTION CONTRE € 2,47 PAR ACTION EN 2016, UNE PROGRESSION DE 4,5%
- ✓ PROPOSITION DE DIVIDENDE BRUT DE € 2,17 PAR ACTION CONTRE € 2,11 EN 2016, SOIT 3% DE PLUS
- ✓ AUGMENTATION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE € 552 MILLIONS A € 719 MILLIONS EN 2017, UNE HAUSSE DE € 167 MILLIONS OU 30%
- ✓ DUREE MOYENNE DES CONTRATS DE BAIL JUSQU'A LEUR PREMIERE ECHEANCE 7,5 ANS
- ✓ TAUX D'ENDETTEMENT DE 51,9% – DUREE MOYENNE DES FINANCEMENTS 5,5 ANS – DUREE MOYENNE DES COUVERTURES D'INTERET 7,7 ANS

### 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> se monte à € 26,8 millions, une progression de 12% sur le résultat EPRA de € 24,0 millions de 2016. Le résultat locatif net gagne 1%, passant de € 40,5 millions en 2016 à € 40,8 millions en 2017. Le résultat locatif net de 2016 comprenait une indemnité de rupture plus importante reçue de Neovia Logistics (€ 2,3 millions) que celle reçue en 2017 de SAS Automotive (€ 1,3 million). De plus, 2 biens français qui généraient annuellement un revenu locatif net de € 4 millions ont été revendus en décembre 2016. Ces 2 effets sont compensés (+ € 0,3 million) par les revenus locatifs perçus en 2017 à la faveur des récents achats et développements.

Le résultat EPRA par action<sup>2</sup> pour 2017 s'élève à € 2,58 par action, en hausse de 4,5% sur les € 2,47 par action de 2016. Cela comprend l'évolution du nombre moyen pondéré d'actions (7% de plus) suite à l'augmentation de capital réalisée en septembre 2017.

La marge d'exploitation se monte à 95,2%, à comparer aux 89,6% de l'année passée. La marge d'exploitation est fortement influencée par les indemnités non récurrentes reçues de SAS Automotive ainsi que celle reçue à l'occasion de la réception du bâtiment loué à DHL Aviation. Sans ces indemnités non récurrentes, la marge d'exploitation est de 92%.

- Le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea proposera à l'assemblée générale de distribuer un dividende brut de € 2,17 par action sur la base du résultat EPRA de € 2,58 par action, soit 3% de plus que l'an dernier sur la base d'une baisse du taux de distribution de 87% en 2016 à 84% en 2017.
- La juste valeur du patrimoine immobilier, développements et panneaux solaires compris, augmente de 30%, passant de € 552 millions fin 2016 à € 719 millions fin 2017. La juste valeur du patrimoine immobilier, développements et panneaux solaires compris, atteint € 397 millions en Belgique, € 109 millions en France et € 213 millions aux Pays-Bas.

En Belgique, la croissance de la juste valeur (€ 118,5 millions) résulte principalement de

- l'acquisition du site de Willebroek, loué au groupe Metro, en Q1/2017
- la réception du site de Brucargo, loué à SACO, en Q2/2017
- l'achat du site de Brucargo, loué à DHL Aviation, en Q2/2017
- la réception du centre crossdock de Genk loué à Mainfreight, en Q3/2017
- l'acquisition du terrain situé Tyraslaan à Vilvorde, en Q4/2017
- l'achat du site de Brucargo, loué à Decathlon, en Q4/2017
- l'acquisition du site de Saintes, loué à Noukies, en Q4/2017
- le lancement du projet build-to-suit de Bilzen, loué à Carglass
- l'acquisition des panneaux solaires sur le site d'Alost, loué à Barry Callebaut, en Q4 2017
- l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant (CAPEX compris) à hauteur de € 5,7 millions.

<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).

<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.

Aux Pays-Bas, l'augmentation de la juste valeur du patrimoine immobilier (€ 36,9 millions) s'explique par

- la réception du projet d'Aalsmeer, loué à Scotch & Soda, en Q1/2017
- le lancement du projet d'extension de Waddinxveen, loué à Delta Wines
- l'acquisition du site de Brakman, loué à NSK, en Q2/2017
- l'achat du site d'Etten-Leur, loué à BAS Logistics, et le lancement des travaux d'extension, en Q4/2017
- l'acquisition du terrain de Schiphol avec démarrage de la construction, loué à Thomsen Select, en Q4/2017
- l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant (CAPEX compris) à hauteur de € 6,3 millions.

En France, l'augmentation de la juste valeur du patrimoine immobilier (€ 11,0 millions) résulte de

- l'acquisition du site d'Alfortville, loué à Brardt, en Q1/2017
- l'acquisition du site de Mesnil-Amelot, loué à Facilit'Air et SSP, en Q4/2017
- la poursuite du développement des bâtiments de Camphin-en-Carembault loués à DSM, Danone et GBS
- la vente du site de Savigny-le-Temple, loué au Piston Français, en Q1/2017
- l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant (CAPEX compris) à hauteur de € 2,3 millions.

- Le taux d'occupation<sup>3</sup> s'élève à 96,3% contre 98,1% fin décembre 2016. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 7,5 ans contre 7,7 ans fin 2016.
- L'endettement atteint 51,9% contre 51,6% fin décembre 2016.
- Pour 2018, Montea prévoit un maintien de sa croissance dans les trois pays où la société opère actuellement. De nouveaux engagements pour quelque € 45 millions ont été signés et commenceront à produire des revenus dans le courant de 2018. Par ailleurs, via ses partenariats avec les propriétaires de terrains et les promoteurs, Montea espère voir son portefeuille dépasser les € 800 millions en 2018.
- Pour 2018, Montea prévoit une augmentation de 5% du résultat EPRA, à € 2,71 par action. 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.

---

<sup>3</sup> Le taux d'occupation représente le nombre de m<sup>2</sup> occupés par rapport à la superficie totale en m<sup>2</sup>. Les projets en développement ne sont pas pris en compte, ni au numérateur, ni au dénominateur.

## Indicateurs alternatifs de performance (APM)

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

Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est expliqué aux chapitres 1.8 et 1.9 de ce communiqué de presse.

## Table des matières

### 1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Transactions et événements importants survenus en 2017 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2017
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2017
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après la date du bilan
- 1.7. Transactions entre parties liées
- 1.8. EPRA Performance measures
- 1.9. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea
- 1.10. Perspectives
- 1.11. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable
- 1.12. Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

### 2. Déclarations prospectives

### 3. Calendrier financier

#### Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 31/12/2017
2. État consolidé du bilan au 31/12/2017
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2017
7. Rapport du commissaire

## 1. Rapport de gestion

### 1.1. Chiffres clés

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	31/12/2017	31/12/2016
					3 mois	RESTATED (0)
						12 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>						
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>						
	Nombre de sites	28	14	12	54	47
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>						
	Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup> 534.983	120.034	231.710	886.727	715.310
	Bureaux	M <sup>2</sup> 46.838	14.284	21.099	82.221	67.668
	<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup> 581.821</b>	<b>134.318</b>	<b>252.809</b>	<b>968.948</b>	<b>782.978</b>
	Potentiel de développement	M <sup>2</sup> 98.746	53.000	16.906	168.652	230.344
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>						
	Juste valeur (2)	KE 358.149	94.342	205.027	657.518	532.063
	Valeur d'investissement (3)	KE 367.103	101.085	219.379	687.567	558.167
	<b>Taux d'occupation</b>	<b>% 93,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>96,3%</b>	<b>98,1%</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>						
	Juste valeur	KE 12.771	0	0	12.771	9.978
<b>Portefeuille immobilier - Projets en développement</b>						
	Juste valeur (2)	KE 25.966	14.122	8.351	48.439	10.281
<b>Résultats consolidés</b>						
<b>Résultats</b>						
	Résultat net locatif	KE			40.793	40.518
	Résultat avant le résultat sur portefeuille	KE			38.830	36.304
	Marge d'exploitation (5)*	%			95,2%	89,60%
	Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*	KE			-11.107	-11.780
	<b>Résultat EPRA (7)*</b>	KE			<b>26.785</b>	<b>24.018</b>
	Moyenne pondérée nombre d'actions				10.392.676	9.722.190
	<b>Résultat EPRA par action (8)*</b>	€			<b>2,58</b>	<b>2,47</b>
	Résultat sur le portefeuille (9)	KE			3.972	8.801
	Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	KE			5.791	-616
	<b>Résultat net (IFRS)</b>	KE			<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
	<b>Résultat net / action</b>	€			<b>3,52</b>	<b>3,31</b>
<b>Bilan consolidé</b>						
	IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	KE			332.911	251.846
	EPRA VAN (12)*	KE			344.521	276.650
	Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	KE			388.148	307.164
	<b>Total du bilan</b>	KE			<b>748.426</b>	<b>594.759</b>
	<b>Ratio d'endettement (13)</b>	%			<b>51,9%</b>	<b>51,6%</b>
	IFRS VAN par action	€			28,67	25,31
	EPRA VAN par action (14)*	€			29,67	27,80
	EPRA NVAN par action (15)*	€			29,14	25,97
	Cours de bourse (16)	€			42,95	46,37
	Prime	%			49,8%	83,2%

- (0) Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable..
- (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 représente le nombre des m<sup>2</sup> occupés par rapport à la superficie totale en m<sup>2</sup>. Les projets en développement ne sont pas pris en compte, ni au numérateur, ni au dénominateur.
- (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 1.9.
- (6) \* Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'arrêté royal du 13 Juillet, 2014 des sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 1.9.
- (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 variation de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 1.8.
- (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 section 1.8.](#)
- (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 1.9.
- (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) VAN IFRS : Valeur d'Actifs Net ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La VAN 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) VAN EPRA : La VAN EPRA est la VAN 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 section 1.8.
- (13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (14) VAN EPRA par action : la NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 1.8.
- (15) NNVAN EPRA : la VAN EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNVAN EPRA par action est la NNVAN EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 1.8.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

## 1.2. Transactions et événements importants survenus en 2017 en Belgique en France et aux Pays-Bas

### 1.2.1. Le résultat EPRA par action<sup>4\*</sup>s'élève à € 2,58: une croissance de 4,5% par rapport à la même période de l'année passée

Le résultat EPRA<sup>5</sup> se monte à € 26,8 millions, une progression de 12% durant l'année 2017, à comparer aux € 24,0 millions de la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,58 par action, contre € 2,47 par action l'année dernière.

Cette croissance de € 2,8 millions est avant tout le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine immobilier, soit € 2,5 millions, en raison de :
  - l'augmentation de € 0,3 million du résultat locatif net, de € 40,5 millions fin décembre 2016 à € 40,8 millions fin décembre 2017. Le résultat locatif net de 2016 comprenait une indemnité de rupture plus importante reçue de Neovia Logistics (€ 2,3 millions) que celle reçue en 2017 de SAS Automotive (€ 1,3 million). De plus, 2 biens français qui généraient annuellement un revenu locatif net de € 4 millions ont été revendus en décembre 2016. Ces 2 effets sont compensés (+ € 0,3 million) par les nouveaux revenus locatifs des investissements réalisés et la réception des projets build-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que les nouveaux investissements et la réception de nouveaux projets en 2017 ;
  - le supplément de récupération des charges locatives (€ 0,2 million) et la hausse des « autres produits liés aux loyers » (€ 2,2 millions) exercent un impact positif de € 2,4 millions, essentiellement via l'indemnité non récurrente reçue en avril 2017 suite à la réception du bâtiment de Brucargo développé pour le locataire DHL Aviation SA (€ 0,9 million), le remboursement des travaux complémentaires financés par Montea pour le même locataire, d'autres revenus tels que des dédommagements et indemnités PM reçus de locataires (€ 0,8 million), enfin les revenus supplémentaires des panneaux solaires (€ 0,5 million) ;
  - une augmentation des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,2 million, suite à la hausse des charges marketing & communication, HR et juridiques.
- la baisse du résultat financier négatif (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) de € 0,7 million, principalement suite à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour un coût total de € 2,1 millions, en partie compensé par
  - des charges financières en hausse (€ 0,6 million) suite à l'augmentation du pourcentage de couverture en 2017 (de nouvelles couvertures ont en effet été souscrites fin 2016 pour un montant nominal de € 87,5 millions)
  - une augmentation de la dette financière moyenne correspondant aux nouveaux investissements (€ 0,4 million)
  - une baisse des revenus financiers (€ 0,4 million)
- en partie compensée (€ 0,4 million) par l'augmentation des impôts estimés suite au paiement d'une taxe de sortie plus importante que prévu initialement.

<sup>4</sup> \*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)

<sup>5</sup> \*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 variation de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com)



### 1.2.2. Activité locative pendant l'année 2017

L'année 2017 se caractérise par l'activité locative suivante :

- **9/01/2017 - Signature d'un bail à long terme avec LabCorp - 100% d'occupation pour le site de Malines (BE)**<sup>6</sup>



LabCorp BVBA et Montea ont signé un nouveau contrat pour la location d'entrepôt de 5.750 m<sup>2</sup> et 570 m<sup>2</sup> de bureaux. Le site multi-locataire est entièrement loué par cette transaction. LabCorp BVBA ([www.labcorp.com](http://www.labcorp.com)) loue unité 2 à partir de février 2017, sur la base d'un bail à durée fixe de neuf ans. Le loyer annuel pour cette unité est de € 257.000.

- **08/05/2017 - Nouveau locataire sur le site de Gand (Hulsdonk, BE)**<sup>7</sup>

En octobre 2016, on a appris la fermeture de SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA, ex-équipementier de Volvo. En conséquence, SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA a résilié prématurément le bail en cours, à savoir le 31 janvier 2018. Les loyers à payer pour la durée



résiduelle du bail sont couverts par une indemnité de rupture non récurrente. Montea a signé un contrat de location avec Bleckmann België SA pour un terme fixe de 5 mois, jusqu'en octobre 2017. Le bâtiment compte 11.910 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et environ 1.012 m<sup>2</sup> de bureaux. Il servirait à entreposer des vêtements et accessoires. Le loyer se montait à € 26.500 par mois.

- **5/09/2017 - Nouveau contrat de location de long terme avec Danone (D.P.F.F.) pour environ 6.000 m<sup>2</sup> à Camphin-en-Carembault (FR) – Taux d'occupation de 100% d'un bâtiment d'environ 18.000 m<sup>2</sup>**<sup>8</sup>

En décembre 2014, Montea et Panafrance avaient conclu un accord de partenariat pour le développement d'une plateforme logistique sur un terrain de 103.000 m<sup>2</sup> à Camphin-en-Carembault<sup>9</sup>. Sur ce terrain Montea va développer deux centres de distribution de respectivement de +/- 18.000 m<sup>2</sup> et de +/- 24.000 m<sup>2</sup> (superficie totale de +/- 42.000 m<sup>2</sup>). Danone (D.P.F.F.) louera une unité d'environ 6.000 m<sup>2</sup> pour une durée fixe de 9 ans dans le bâtiment d'environ 18.000 m<sup>2</sup>. Concernant les deux autres unités (environ 12.000 m<sup>2</sup>) Montea a déjà signé un bail avec DSM Food Specialties France SAS. Le taux d'occupation du bâtiment est donc de 100%. Entretemps, la commercialisation se poursuit pour les 6.000 m<sup>2</sup> restants de l'autre bâtiment sur ce site. L'opération représentait une valeur d'investissement totale de € 11,2 millions. A partir d'avril 2018, le bâtiment générera un revenu locatif total de € 740.440 par an.

<sup>6</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 9/1/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>7</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 8/5/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>8</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 5/9/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>9</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 3/12/2014 et du 30/05/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

- **05/09/2017 - Nouveau contrat de location avec Parker Hannifin Manufacturing Belgium pour 9.900 m<sup>2</sup> à Milmort (BE)** <sup>10</sup>.

Montea et Parker Hannifin Manufacturing Belgium ont signé un bail d'une durée de 9 ans pour une unité de 9.900 m<sup>2</sup> sur le site de Milmort, un emplacement stratégique le long de la E313 direction Anvers et de la E40 direction Bruxelles. A partir d'août 2017, ce bail générerait un revenu locatif de € 283.000 par an. Le groupe Parker est le chef de file mondial de la production et de la distribution de pièces pour les secteurs mobiles, industriels et aéronautiques ([www.parker.com](http://www.parker.com)).

- **5/09/2017 - Deuxième contrat de location avec Nippon Express Belgium pour 5.300 m<sup>2</sup> à Willebroek (BE)** <sup>11</sup>

Montea et Nippon Express Belgium ont à nouveau signé un bail d'une durée de 9 ans pour une unité de 5.300 m<sup>2</sup> dans le parc "De Hulst" à Willebroek. Ce parc logistique durable occupe un emplacement unique entre la A12 et la E19 Bruxelles/Anvers. Nippon Express Belgium est déjà locataire d'un projet built-to-suit de 6.000 m<sup>2</sup> à Brucargo/Zaventem ([www.nipponexpress.com](http://www.nipponexpress.com)). Le nouveau contrat générerait à partir de septembre 2017 un revenu locatif de € 263.000 par an.



- **13/12/2017 – Studio 100 trouve un nouveau site pour son spectacle musical 40-45 à Puurs - Montea devient partenaire immobilier exclusif** <sup>12</sup>



Studio 100 est particulièrement heureux d'annoncer qu'il a trouvé un nouveau site pour son spectacle musical 40-45. Il s'agit du site Montea situé à proximité du croisement de l'A12 et de la N16 à Puurs. Outre une grande facilité d'accès, ce site offre un espace de parking suffisant et possède tous les atouts pour accueillir cette fabuleuse mégaproduction.



#### Le site

Il s'agit d'un terrain situé au croisement de l'A12 et de la N16 à Puurs. Jusqu'en mars de cette année, le bâtiment servait d'entrepôt à une chaîne de vêtements. L'ensemble du site couvre plus de 40.000 m<sup>2</sup>. Studio 100 va entièrement transformer le site au cours des prochains mois, pour en faire une salle de spectacle moderne, accessible et confortable pour le public afin qu'il puisse pleinement profiter d'une représentation exceptionnelle. A proximité des bâtiments, une immense construction temporaire, spécialement créée pour 40-45, a été érigée à l'extérieur, sur le terrain jouxtant les bâtiments. Aucun changement ne sera apporté au concept artistique, qui sera donc maintenu, y compris les tribunes mobiles. L'entrepôt proprement dit sera aménagé en foyer et espace de réception. La zone de bureaux sera transformée en espace artistique et de production. Un nombre suffisant d'emplacements de parking est également prévu. Studio 100 a signé un bail qui produira un revenu locatif total de € 700.000 par an, à partir de mars 2018.

<sup>10</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 5/09/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>11</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 5/09/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>12</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 13/12/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **22/12/2017 – Profit Europe SA, nouveau locataire de qualité sur le site d'Erembodegem (Alost – BE)<sup>13</sup>**

Montea et Profit Europe SA ont signé un bail de 9 ans fixe qui génèrera un revenu locatif de € 122.380 par an. Le bail pour l'unité 7 à Erembodegem, Industrielaan 27, précédemment loué à Movianto, couvre 2.860 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 56 m<sup>2</sup> de bureaux et 10 emplacements de parking. Profit Europe SA utilisera le site pour le stockage de composants d'installations de gicleurs anti-incendie ([www.profittings.eu](http://www.profittings.eu)).



*Montea «Space for Growth» - site Erembodegem - Alost (BE)*

➤ **Taux d'occupation de 96,3% - La durée moyenne des contrats de location s'élève à 7,5 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2017, le taux d'occupation est de 96,3%.

L'innoculation est située sur le bâtiment à Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été reçue en 2016 de Neovia Logistics, entretemps louée à 25% à Nippon Express. En outre, une partie du bâtiment à Milmort (précédemment loué à Vincent Logistics) est à louer. Le site loué à SAS Automotive, pour laquelle une indemnité de rupture exceptionnelle a été obtenue au premier trimestre 2017, est considérée comme vacante. Cependant, une partie (30%) de ce site a été loué à Facil Europe, ce qui aura un impact positif sur le taux d'occupation du premier trimestre 2018.

En partie grâce aux nouveaux investissements, aux baux d'une durée fixe longue et aux nouveaux contrats cités plus haut, Montea a atteint son objectif en 2017 son objectif : une durée moyenne des contrats de plus de 7 ans jusqu'à la première échéance. Fin 2017, la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 7,5 ans.

### 1.2.3. Activité d'investissement pendant l'année 2017

➤ **30/03/2017 - Montea acquiert ca 14.000 m<sup>2</sup> d'espace logistique à MG Park De Hulst, Willebroek (BE), loué à Metro Cash & Carry Belgium SA (Metro groupe)<sup>14</sup>**

En décembre 2013, Montea avait conclu un partenariat avec MG Real Estate pour le développement d'un parc logistique durable appelé "MG Park De Hulst" à Willebroek, d'une superficie au sol de 150.000 m<sup>2</sup> dédié à la logistique. Aujourd'hui, Montea vient d'acquies de nouveau un centre de distribution dans le MG Park De Hulst. Ce centre est situé sur un terrain de 20.900 m<sup>2</sup> et comprend une plateforme logistique composée de 13.100 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 1.000 m<sup>2</sup> d'espace de bureau et 45 places de parking. L'immeuble est équipé d'une unité réfrigération et congélation (-27°C), d'un système de gicleurs et de 12 quais de chargement et formera le centre pour la distribution logistique des clients horeca de Metro Cash & Carry Belgique.

<sup>13</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 22/12/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>14</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/03/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).



L'investissement consenti pour cette opération est évalué à € 8,8 millions (conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier) et génèrerait un rendement initial d'environ 7,1% brut. En 2014, Montea avait déjà développé un centre de distribution personnalisé de 3.500 m<sup>2</sup> pour Metro à Forest (BE). Pour ce centre, Metro a signé

un bail d'une durée fixe de 27 ans. Pour le site de Willebroek, un bail de 10 ans fixe a été signé. Metro Cash & Carry Belgium fait partie du groupe international Metro, est présent dans 35 pays et est un des plus grands distributeurs internationaux ([www.metro.be](http://www.metro.be) - [www.metrogroup.de](http://www.metrogroup.de)).

➤ **10/04/2017 - Achat d'un projet build-to-suit de 36.500 m<sup>2</sup> pour DHL – Valeur d'investissement : € 30,5 millions<sup>15</sup>.**



Le 12/02/2015, MG Real Estate et Montea signaient un partenariat avec Brussels Airport Company pour le développement d'un nouveau hub international pour DHL Aviation SA couvrant 31.500 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le bâtiment est situé direct à l'entrée de Brucargo, le hotspot logistique de Brussels Airport pour la manutention du fret. Avec la signature d'un bail à durée fixe de 15

ans, DHL, leader mondial en matière de transport et de logistique élu «The Logistics company for the world», inclut ce complexe ultra-stratégique dans son réseau international. Ce nouveau hub remplace l'ancien bâtiment et triple la capacité existante, de 12.000 à 39.500 envois/heure, grâce à l'automatisation poussée des techniques de tri utilisées. Pour ce projet, Montea a à nouveau conclu un contrat d'emphytéose de long terme avec Brussels Airport Company. L'opération représente une valeur d'investissement totale de € 30,5 millions et génère un rendement initial brut d'environ 7,3%.

➤ **10/04/2017 - Réception d'un projet build-to-suit d'environ 5.000 m<sup>2</sup> pour SACO Groupair - Valeur d'investissement: € 3,6 millions<sup>16</sup>**

En juin 2016, SACO Groupair a signé un accord de coopération avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau bâtiment de pointe pour le fret aérien, avec bureaux attenants, à Brucargo. Le groupe Cordeel a été chargé du développement de ce nouveau complexe d'environ 4.200 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 800 m<sup>2</sup> d'espace de bureau.

<sup>15</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 12/02/2015 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>16</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 28/06/2016 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

Expéditeur renommé, SACO Groupair a son siège à Hambourg. Il opère depuis plusieurs années déjà à Brucargo



([www.sacogroupair.com](http://www.sacogroupair.com)) et a signé un bail d'une durée fixe de neuf ans. Au total, le site occupera quelque 35 personnes et contribue à la croissance accélérée du groupe. La valeur d'investissement de la transaction est € 3,6 millions et son rendement brut initial est d'environ 7,8%.

➤ **30/05/2017 - Sale & Lease back d'un immeuble professionnel d'environ 1.500 m<sup>2</sup> en région parisienne – valeur d'investissement de € 1,93 million**<sup>17</sup>

Montea a investi dans un immeuble professionnel d'environ 1.500 m<sup>2</sup> à Alfortville, idéalement situé à l'entrée de l'autoroute A86 (Pompadour) et à quelques minutes des autoroutes de l'ouest (A4) et du sud (A6). Le bâtiment compte quelque 1.100 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 400 m<sup>2</sup> de bureaux et mezzanines. Cet



investissement s'inscrit dans le cadre de l'extension du portefeuille existant en région parisienne, où Montea a déjà investi € 29,7 millions pour l'achat de 6 bâtiments professionnels entièrement loués près de l'aéroport de Paris Charles De Gaulle et en région parisienne<sup>18</sup>. Un bail de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) a été signé avec la société Brard, spécialisée dans la menuiserie générale

technique et l'agencement ([www.brard-entreprise.fr](http://www.brard-entreprise.fr)). Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 1,93 million, et génère un loyer complémentaire de € 0,16 million par an.

➤ **01/06/2017 – Livraison d'un bâtiment sur mesure d'environ 21.100 m<sup>2</sup> pour NSK European distribution centre à Tilburg (NL)**<sup>19</sup>

En juin 2016, Montea a entamé, en coopération avec Built to Build, le développement d'un centre de distribution pour NSK dans le zoning logistique Vossenbergh West, à Tilburg<sup>1</sup>. Aujourd'hui, un mois plus tôt qu'au calendrier établi, la réception a eu lieu. Il s'agit d'un centre de distribution logistique de 17.300 m<sup>2</sup> de stockage,



1.900 m<sup>2</sup> de bureaux et une mezzanine de 1.900 m<sup>2</sup>. Le bâtiment sera loué pour une durée fixe de 10 ans, le rendement locatif initial est de € 1 million par an. Cette transaction représente une valeur total d'investissement de € 15,4 millions (en ligne avec la valeur d'investissement déterminé par l'expert immobilier), est financée par les moyens propres et va générer un rendement initial brut d'environ 6,50%.

Montea «Space for Growth» - site NSK – Tilburg (NL)

<sup>17</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/05/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>18</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/09/2008 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>19</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 1/06/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **1/08/2017 - Montea acquiert un terrain de 59.500 m<sup>2</sup> à un emplacement stratégique le long du ring de Bruxelles (RO)<sup>20</sup>**

Montea a signé un accord concernant l'acquisition d'un terrain d'environ 59.900 m<sup>2</sup>, à proximité des points d'accès/de sortie de Vilvorde le long du ring de Bruxelles. Cet emplacement stratégique offre d'excellentes liaisons aussi bien avec la E19, la A12 et la E40 qu'avec Brussels Airport et la Région de Bruxelles Capitale. Après location, Montea érigera sur ce site un complexe logistique et/ou de distribution sur mesure. Au total, le projet pourra accueillir +/- 35.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage. Entretemps, Montea a déjà entamé les pourparlers avec plusieurs candidats locataires, en insistant sur le haut niveau de qualité de cette future infrastructure logistique et de distribution (urbaine). Représentant une valeur d'investissement totale de € 10 millions, cette acquisition s'est faite par rachat de 100% des actions de VILPRO NV.



➤ **1/08/2017 - Réception du Crossdock center build-to-suit de 8.800 m<sup>2</sup> pour Mainfreight<sup>21</sup>**

En septembre 2016<sup>22</sup>, Mainfreight a signé un accord de collaboration avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau crossdock center avec bureaux à Genk. Willy Naessens a assumé le développement du nouveau complexe, qui compte environ 8.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et environ 800 m<sup>2</sup> de bureaux.



Le bail est conclu pour un terme fixe de 9 ans et 3 mois. Le nouveau site hébergera quelque 150 emplois. Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 7,1 millions et va générer un rendement initial brut voisin de 7,3 %.

<sup>20</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 1/08/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>21</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 1/08/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>22</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 15/09/2016 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

- **24/10/2017 - Montea crée de la croissance pour Bas Logistics à Etten-Leur (NL) par la vente et le Rent Back d'un centre de distribution logistique d'environ 8.600 m<sup>2</sup> et le développement d'un projet sur mesure contigu d'environ 11.400 m<sup>2</sup><sup>23</sup>**

Montea a acquis un centre de distribution logistique dans le parc d'affaires Vosdonk. Ce centre est situé à Etten-Leur, entre Breda et Roosendaal, en connexion directe avec la A58 (sortie 19). Il couvre 6.870 m<sup>2</sup>



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

d'espace de stockage et 1.730 m<sup>2</sup> de bureaux et est loué à Bas Logistics. Montea a également acheté un terrain contigu de 20.808 m<sup>2</sup> pour la construction et la location de l'extension du centre de distribution pour Bas Logistics. Le bâtiment comprendra environ 9.900 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, une mezzanine d'environ 900 m<sup>2</sup> et un atelier d'environ 570 m<sup>2</sup>. Le projet sur mesure sera opérationnel d'ici avril 2018.

Bas Logistics a signé un bail triple-net pour une durée fixe de 13 ans pour le centre de distribution existant et pour une durée fixe de 12,5 ans pour l'extension. Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 14 millions (conforme à la valeur d'investissement calculée par l'expert immobilier) ; elle était financée sur dettes bancaires et génère un rendement initial net de 6,0% environ.

- **6/11/2017 - Montea achète un projet build-to-suit de plus de 47.000 m<sup>2</sup> pour Decathlon au MG Park De Hulst à Willebroek (BE) Valeur d'investissement € 31,6 millions<sup>24</sup>**

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

Le développement pour Decathlon se situe sur un terrain d'environ 71.000 m<sup>2</sup> et couvre une plateforme de



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

46.274 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 1.022 m<sup>2</sup> bureaux et 256 places de parking. Toute la distribution de Decathlon Benelux sera organisée à partir de cette plateforme ([www.decathlon.be](http://www.decathlon.be)). Decathlon, déjà locataire de Montea pour son atelier à Bornem, louera ce bâtiment pour une durée fixe minimal de 10 ans.

Cette transaction représentait une valeur d'investissement totale de € 31,6 millions et génère un rendement initial brut de quelque 6,5%.

<sup>23</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 24/10/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>24</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 6/11/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **08/11/2017 – Schiphol Airport - Achat d'un terrain pour le développement d'un bâtiment d'environ 5.400 m<sup>2</sup> au Schiphol Logistics Park (NL)**<sup>25</sup>

Montea a acquis dans le Bedrijventerrein Schiphol Logistics Park un terrain d'environ 15.000 m<sup>2</sup>, qui bénéficie d'une situation unique, directement sur la Rijksweg A4 et la N201, à proximité de l'A5 et de l'A9. Un nouveau centre de distribution y sera bâti, composé d'environ 4.500 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et de deux unités de bureaux totalisant 900 m<sup>2</sup>. La réception du projet est programmée pour avril 2018.



Montea «Space for Growth» - site Schiphol Logistics Park (NL)

Un premier contrat de bail est signé avec Thomsen Select, spécialiste du groupage et du transport de fret aérien. L'entreprise va louer la moitié du complexe pour un terme fixe de 10 ans. Les 50% seront proposés sur le marché locatif avec le parking camions séparé de 3.000 m<sup>2</sup>, idéalement situé. La transaction représentait une valeur d'investissement totale de € 7,12 millions (conforme à la valeur d'investissement estimée par l'expert immobilier) et génère un rendement initial net d'environ 7,6%.

➤ **08/11/2017 – Roissy Charles de Gaulle Airport – Achat d'un immeuble d'environ 3.000 m<sup>2</sup> à Le Mesnil-Amelot (FR)**<sup>26</sup>

Montea a acheté un immeuble à Le Mesnil-Amelot, situé directement à l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. Le centre de distribution de 3.002 m<sup>2</sup> est divisé en deux unités et est loué à Facilit'Air (1.996 m<sup>2</sup>) et Select Service Partners (1.006 m<sup>2</sup>). La valeur totale de l'investissement s'élève à € 3,29 millions et va gérer un rendement initial de 6,76%. Montea possède déjà les bâtiments adjacents depuis 2008 et considère donc cet investissement comme l'achèvement d'un investissement antérieur. Avec cette acquisition Montea possède désormais un portefeuille d'environ 17.000 m<sup>2</sup> sur cette location aéroportuaire.

➤ **09/11/2017 – Montea signe une lettre d'intention pour l'acquisition d'un terrain d'environ 48 ha à Tiel (NL)**<sup>27</sup>



Photo aérienne: Terrain d'environ 48 ha - Tiel (NL)

Montea a conclu un accord avec De Kellen BV pour l'acquisition d'un terrain d'environ 48 ha dans le parc industriel De Kellen à Tiel. Occupant une situation centrale aux Pays-Bas, ce site est idéalement situé pour l'organisation d'une distribution nationale. Très facile d'accès à partir de la A15, le terrain longe le canal du Rhin d'Amsterdam et De Waal et dispose de ses propres quais. Les usages possibles sont largement définis et le site est suffisamment grand pour permettre à Montea d'envisager un plan d'aménagement ambitieux.

<sup>25</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 6/11/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>26</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 6/11/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>27</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 6/11/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).



Le terrain est divisé en trois lots :

- 9 ha en location à Struyk Verwo pour un terme fixe de 12,5 ans.
- 25,5 ha seront, après la transaction, reloué par le vendeur pour un terme de 5 ans. Sur demande, De Kellen BV fournira à Montea un terrain constructible.
- 13,5 ha directement constructibles seront fournis par le vendeur. Ce lot sera donc directement disponible pour un développement logistique sur mesure.

Montea négocie avec plusieurs candidats pour un premier développement sur mesure sur le lot de 13,5 ha.

Les parties prévoient de finaliser l'accord d'ici le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, après l'audit de due diligence. A terme, Montea souhaite aménager sur le site 25,5 ha d'activités de logistique, distribution et production. La durée totale de réalisation du projet est évaluée entre 4 et 6 ans.

#### 1.2.4. Activité de développement pendant l'année 2017

- **13/03/2017 - Wayland Real Estate et Montea signent un accord pour le développement futur du "LogistiekPark A12" à Waddinxveen<sup>28</sup>**

Wayland Real Estate et Montea ont signé un accord pour le développement du "LogistiekPark A12", un parc de 206.000 m<sup>2</sup> dont plus de 130.000 m<sup>2</sup> peuvent être consacrés à l'immobilier logistique. Wayland Real Estate et Montea finalisent actuellement le plan directeur qui sera dévoilé prochainement. Cette coopération est organisée avec l'aide de XO Property Partners.



Photo: Artist impression "LogistiekPark A12" Waddinxveen (NL)

- **30/05/2017 – Lancement d'un projet build-to-suit d'environ 18.000 m<sup>2</sup> à Camphin-en-Carembault (FR)<sup>29</sup>**

En décembre 2014, Montea et Panafrance ont conclu un accord de partenariat pour le développement d'une plateforme logistique sur un terrain de 103.000 m<sup>2</sup> à Camphin-en-Carembault<sup>30</sup>. Le terrain est idéalement situé au sud de Lille, près de l'autoroute A1, au cœur du carrefour logistique Lille-Paris-Lyon. Montea prévoit la réalisation de deux bâtiments logistiques de 18.000 m<sup>2</sup> et 24.000 m<sup>2</sup> soit une superficie totale de 42.000 m<sup>2</sup>.

<sup>28</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>29</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/05/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>30</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 03/12/2014 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

Pour la phase 1 du projet, Montea va développer le premier bâtiment pour environ 18.000 m<sup>2</sup>, divisible en 3



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

cellules. DSM Food Specialties France SAS louera environ 12.000 m<sup>2</sup> (2 des 3 cellules) dans le cadre d'un bail fixe de 9 ans. DSM Food Specialties (groupe DSM) est spécialisé dans la production et l'exportation d'enzymes pour l'industrie alimentaire ([www.dsm.com](http://www.dsm.com)).

Le complexe sera opérationnel dans le courant du premier trimestre 2018. L'opération représente une valeur d'investissement de € 11,2 millions. A la location de la troisième cellule, que Montea envisage de finaliser avant la réception du bâtiment début 2018, ce centre de distribution générera un loyer complémentaire d'environ € 740.440 par an.

➤ **18/07/2017 - Lancement du deuxième projet build-to-suit situé au parc logistique à Camphin-en-Carembault (FR) - Valeur d'investissement de € 14,1 millions<sup>31</sup>**

Montea et GBS (Groupement des Bières Spéciales) ont signé un bail de 9 ans pour le développement d'un deuxième projet sur mesure. Le bâtiment aura une surface de 24.400 m<sup>2</sup> environ et est divisible en quatre cellules, dont GBS va louer ca. 18.500 m<sup>2</sup> (3 cellules). GBS va utiliser le bâtiment comme centre de distribution pour la France ([www.gbs-solutions-boissons.fr](http://www.gbs-solutions-boissons.fr)). Le bâtiment sera opérationnel dans le courant du premier trimestre 2018. Le développement représente une valeur d'investissement total de € 14,1 millions. A la location de la quatrième cellule, que Montea envisage de finaliser avant la réception du bâtiment début 2018, ce centre de distribution générera un loyer complémentaire d'environ € 1 million par an.

➤ **1/08/2017 - Montea propose à Delta Wines, Waddinxveen, un espace supplémentaire d'environ 5.000 m<sup>2</sup> pour étendre ses activités<sup>32</sup>**



En février 2014<sup>33</sup>, Montea avait acquis un centre de distribution d'environ 19.500 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 25.800m<sup>2</sup>. Ce centre est loué à Delta Wines. Le site occupe un emplacement stratégique le long de la A12, avec liaison vers La Haye–Utrecht–Arnhem–le bassin de la Ruhr.

Pour lui permettre de poursuivre l'expansion de ses activités, Delta Wines a demandé à Montea d'étendre le site susmentionné d'environ 5.000 m<sup>2</sup>. Delta Wines a signé un bail complémentaire pour une durée fixe de 12 ans, aux mêmes conditions locatives. Cette extension générera un loyer supplémentaire de € 225.000 par an.

La réception de cette extension est prévue pour le 1<sup>ère</sup> trimestre 2018.

<sup>31</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 18/07/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>32</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 1/08/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>33</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **08/11/2017 – Liege Airport - Lancement d'un nouveau développement d'environ 20.000 m<sup>2</sup> à Flexport City (BE)**<sup>34</sup>

Liege Airport a élaboré un ambitieux plan d'ensemble pour le développement de la zone nord de l'aéroport. Dans cette perspective, Montea a conclu un bail emphytéotique avec le propriétaire du terrain Sowaer pour le développement d'une parcelle de plus de 51.000 m<sup>2</sup>, située à l'entrée de Flexport City et immédiatement adjacente aux nouveaux bâtiments de traitement du fret. Sur ce site, Montea va développer à terme un total d'environ 20.000 m<sup>2</sup> de magasins avec bureaux, appuyant concrètement la poursuite de la croissance de l'aéroport. L'investissement total pour les phases 1, 2 et 3 s'élèvera à € 15 millions environ. La construction des deux premières phases, environ 12.200 m<sup>2</sup>, va commencer incessamment. En effet, un bail de longue durée a déjà été signé avec Malysse-Sterima. Montea va réaliser pour Malysse-Sterima le développement d'un centre de distribution ultramoderne avec 4.700 m<sup>2</sup> de stockage et 500 m<sup>2</sup> de bureaux. Dans ce bâtiment, le locataire stérilisera des kits médicaux qui seront préparés pour être réexpédiés vers les hôpitaux européens. En d'autres termes, l'aéroport hébergera un nouveau spécialiste stratégique des soins médicaux.



Le contrat de location avec Malysse-Sterima, conclu pour un terme fixe de 20 ans, produira un rendement initial de 6,35% à partir de fin 2018. L'entreprise va investir elle-même quelque € 4 millions dans les installations de conditionnement des articles. Les 7.000 m<sup>2</sup> restants

de la phase 2 pourront être réceptionnés dans l'année qui suivra la signature du bail. Les contacts avec les candidats locataires vont bon train.

➤ **22/12/2017 - Montea acquiert un centre de distribution d'environ 8.500 m<sup>2</sup> à Saintes (BE)**<sup>35</sup>

Montea a racheté, par l'acquisition de 100% des actions d'Immocass SPRL un centre de distribution logistique situé à Saintes, à la jonction entre le Brabant flamand et le Brabant wallon, à proximité de l'autoroute E429. Ce centre compte 7.500 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux ; il est loué à Noukies. Noukies a signé un bail triple-net de neuf ans fixe qui génère un revenu locatif de € 330.000 par an. L'entreprise est connue pour la qualité de ses peluches et vêtements pour bébés et enfants ([www.noukies.com](http://www.noukies.com)) et était en 2007 Entreprise de l'année. Cette opération représentait une valeur d'investissement totale de € 4,7 millions (conforme à la valeur d'investissement estimée par l'expert immobilier) et produit un rendement net initial d'environ 7,15%.



➤ **22/12/2017 - Montea acquiert une installation de panneaux solaires existante sur le site d'Alost (BE) en rachetant 100% des actions de la société Orka Aalst NV**<sup>36</sup>

Par le biais d'une convention de superficie avec Montea, la société Orka Aalst NV exploite depuis 2009 un parc solaire de 678 KwP sur les toits de son site d'Alost. Depuis 2011, Montea a choisi d'investir elle-même dans des projets d'énergie solaire. C'est la raison pour laquelle elle a décidé de racheter les actions de la société Orka Aalst NV, à qui appartiennent les panneaux solaires. Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 1 million et génère un rendement net initial d'environ 7,6%.

<sup>34</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 6/11/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>35</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 22/12/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>36</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 22/12/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

### 1.2.5. Activité de désinvestissement pendant l'année 2017

#### ➤ 30/03/2017 – Finalisation vente site Savigny-le-Temple (FR) à Patrizia Logistik Invest Europa I<sup>37</sup>

Le 10/1/2017 Montea a annoncé la vente de 3 actifs de son portefeuille français. Le prix de vente net s'élève à € 60.394.000. La vente des entrepôts sis à St Cyr en Val et Tilloy-lez-Cambrai était effective en date du 29/12/2016. La vente de l'actif sis à Savigny-le-Temple était effective en date du 30/03/2017 – après la réalisation de plusieurs travaux d'aménagement pour le locataire actuel.

### 1.2.6. Poursuite du renforcement de la structure de financement

#### ➤ 27 septembre 2017 – Finalisation augmentation de capital de € 68.004.527 via l'émission de 1.658.647 nouvelles actions<sup>38</sup>

Montea a lancé le 14 septembre 2017 une offre publique de souscription de 1.658.647 nouvelles actions au maximum, dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire, dans la limite du capital autorisé, avec droits d'attribution irréductibles, pour la somme maximale de € 68.004.527. Le capital social (hors prime d'émission de € 34.201.301,14) a été augmenté de € 33.803.225,86 et porté à € 236.623.450, représenté par 11.610.531 actions. Les nouvelles actions Montea sont de la même nature que les actions existantes et donnent droit à un dividende par action (pro rata temporis) à partir du 1er octobre 2017 (pour autant qu'il y ait un bénéfice à distribuer).

#### ➤ Poursuite de l'optimisation de la structure de la dette

Montea a pu proroger anticipativement les crédits suivants avec échéance en 2018 et 2019 :

- Crédit de € 10 millions auprès de ING avec nouvelle échéance en juin 2024
- Crédit de € 5 millions auprès de KBC avec nouvelle échéance en décembre 2024
- Crédit de € 5 millions auprès de KBC avec nouvelle échéance en décembre 2023
- Crédit de € 5 millions auprès de KBC avec nouvelle échéance en décembre 2022
- Crédit de € 6,7 millions auprès de Belfius avec nouvelle échéance en septembre 2022
- Crédit de € 10 millions auprès de Banque Degroof Petercam avec nouvelle échéance en janvier 2024

Par ailleurs, les nouvelles lignes de crédit ci-dessous ont été ouvertes :

- Crédit de € 10 millions auprès de KBC sur une durée de 8 ans
- Crédit de € 10 millions auprès de Belfius sur une durée de 9 ans
- Crédit de € 10 millions auprès de Belfius sur une durée de 7 ans

Montea a aussi entamé une collaboration avec la Banque Nagelmackers, sous la forme d'un crédit de € 20 millions à 8 ans.

Dans le courant du dernier trimestre 2017, Montea a liquidé quatre contrats de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour un montant nominal de € 60 millions afin de contracter ensuite de nouvelles couvertures (même montant) à des conditions conformes au marché actuel. Cette clôture exercera un effet positif sur la durée des couvertures ainsi que sur le coût moyen du financement pour les années à venir, effet estimé à € 1,2 million par an.


Le taux de couverture s'élève à 87,4% au 31 décembre 2017.

<sup>37</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/03/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>38</sup> Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 27/09/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

### 1.2.7. Proposition de distribution d'un dividende brut de €2,17 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 2,58 par action, le conseil d'administration du gérant statutaire va proposer un dividende brut de € 2,17 par action (€ 1,52 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution<sup>39</sup> de 84% par rapport au résultat EPRA. Il s'agit aussi d'une hausse de 3% du dividende brut par action par rapport à 2016 (€ 2,11 brut par action), malgré l'augmentation de 7% du nombre moyen pondéré d'actions suite à l'augmentation de capital de 2017.

 RATIOS CLES	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ratios clés (€)</b>		
Résultat EPRA par action (1)	2,58	2,47
Résultat sur le portefeuille par action (1)	0,38	0,91
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,56	-0,06
Résultat net (IFRS) par action (1)	3,52	3,31
Résultat EPRA par action (2)	2,31	2,41
<b>Distribution proposée</b>		
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)	84%	87%
Dividende brut par action	2,17	2,11
Dividende net par action	1,52	1,48
Nombre d'actions moyen pondéré	10.392.676	9.722.190
Nombre d'action en circulation en fin de période	11.610.531	9.951.884

(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 consolidé. La distribution effective du dividende se fondera sur le résultat statutaire de Montea SCA.

### 1.2.8. Autres événements survenus en 2017

#### ➤ 13/03/2017 - Nomination de Jan van der Geest au poste de Development Manager pour Montea Pays-Bas



En désignant Jan van der Geest au poste de Development Manager, Montea entend renforcer sa présence aux Pays-Bas. Jan est notamment responsable pour le développement futur du LogistiekPark A12 à Waddinxveen. Fort d'une longue affinité du marché industriel aux Pays-Bas, Jan van der Geest a l'expérience nécessaire pour le suivi de nouveaux développements de Montea aux Pays-Bas. Jan van der Geest a travaillé depuis 2006 chez Heembouw, une entreprise de construction. A partir de 2011 il était actif en tant que directeur commercial.

<sup>39</sup> Le pourcentage de distribution de 84% est calculé à partir du résultat EPRA et non à partir du résultat disponible pour distribution.

### 1.2.9. Évolutions dans le contexte du statut néerlandais REIT


Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI) suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969. Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en NV (sociétés anonymes) de droit néerlandais. Ces entités forment avec Montea Nederland NV une unité fiscale pour le prélèvement de l'impôt des sociétés. Aux Pays-Bas, la FBI est redevable de l'impôt des sociétés au taux de 0%. La FBI est tenue de distribuer annuellement à ses actionnaires tout son résultat fiscal (consolidé dans le cas d'une unité fiscale), à l'exception des plus-values/accroissements de patrimoine. Outre cette obligation de distribution, la FBI est soumise à d'autres impératifs, notamment des exigences au niveau de son actionnaire, en l'occurrence la Société, et des restrictions du financement par la dette.

Au stade actuel, la filiale néerlandaise de la Société, Montea Nederland NV, 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'actionariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas seulement, estime le fisc néerlandais, la Société pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI. Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. La Société 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. La Société 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. 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.

Précisons que le gouvernement néerlandais, dans son accord gouvernemental d'octobre 2017, a manifesté son intention d'abolir la FBI immobilière à partir de 2020, dans le cadre de la suppression générale de l'impôt sur les dividendes. Montea examine avec ses conseillers fiscaux les répercussions possibles et suit la situation de près.

### 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/12/2017

- Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à €719 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 658 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 48 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 13 millions).

	Total 31/12/2017	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2016
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (0)</b>					
Nombre de sites	54	28	14	12	47
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	886.727	534.983	120.034	231.710	715.310
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	82.221	46.838	14.284	21.099	67.668
Surface totale (m <sup>2</sup> )	968.948	581.821	134.318	252.809	782.978
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	168.652	98.746	53.000	16.906	230.344
Juste valeur (K EUR)	657.518	358.149	94.342	205.027	532.063
Valeur d'investissement (K EUR)	687.567	367.103	101.085	219.379	558.167
Loyers contractuels annuels (K EUR)	47.315	26.341	7.397	13.577	38.929
Rendement brut (%)	7,20%	7,35%	7,84%	6,62%	7,32%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,43%	7,78%	7,84%	6,62%	7,43%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> ) (1)	35.257	35.257	0	0	15.274
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	1.525	1.525	0	0	619
Taux d'occupation	96,3%	93,9%	100,0%	100,0%	98,1%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)</b>					
Juste valeur (K EUR)	12.771	12.771	0	0	9.978
<b>Portefeuille immobilier - Développements (4)</b>					
Juste valeur (K EUR)	48.439	25.966	14.122	8.351	10.281

(0) Y compris les immeubles détenus en vue de la vente

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

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

(3) La juste valeur des projets de développement figure à la rubrique « C » du bilan (immobilisations). La juste valeur des développements est comptabilisée en Belgique, selon l'entité légale dans laquelle le développement a lieu, même si elles se rapportent à un projet néerlandais: Bas Logistics & projet SLP.

- **Augmentation de € 126 millions de la juste valeur des bâtiments du patrimoine immobilier à € 658 millions, soit principalement :**

- Belgique (+ € 90 millions):

- ✓ l'acquisition du site de Willebroek, loué au groupe Metro, en Q1/2017
- ✓ la réception du site de Brucargo, loué à SACO, en Q2/2017
- ✓ l'achat du site de Brucargo, loué à DHL Aviation, en Q2/2017
- ✓ la réception du projet crossdock de Genk loué à Mainfreight, en Q3/2017
- ✓ l'acquisition du site Tyraslaan à Vilvorde, en Q4/2017
- ✓ l'achat du site de Brucargo, loué à Decathlon, en Q4/2017
- ✓ l'acquisition du site de Saintes, loué à Noukies, en Q4/2017
- ✓ l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant (CAPEX compris) à hauteur de € 5,7 millions.

- Pays-Bas (+ € 35,5 millions) :
  - ✓ la réception du projet d'Aalsmeer, loué à Scotch & Soda, en Q1/2017
  - ✓ le lancement du projet d'extension de Waddinxveen, loué à Delta Wines
  - ✓ l'acquisition du site de Brakman, loué à NSK, en Q2/2017  
l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant (CAPEX compris) à hauteur de € 6,3 millions.
  
- France (stable) :
  - ✓ la vente du troisième et dernier bâtiment (situé à Savigny-le-Temple et loué au Piston Français) en Q1, en partie compensée par
  - ✓ l'acquisition du site d'Alfortville, loué à Brardt, en Q1/2017
  - ✓ l'acquisition du site de Mesnil-Amelot, loué à Facilit'Air et SSP, en Q4/2017
  - ✓ l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant (CAPEX compris) à hauteur de € 2,3 millions.
  
- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 968.948 m<sup>2</sup> (54 sites), répartie sur 28 sites en Belgique, 14 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.
  
- ✓ La juste valeur du patrimoine à périmètre constant (compte non tenu des nouveaux investissements et des désinvestissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté en 2017 de € 8,4 millions (1,8% de la juste valeur totale du patrimoine immobilier au début de l'exercice). Cela s'explique principalement par une baisse du rendement des investissements pour certains biens avec un bail de longue durée.
  
- ✓ Le rendement immobilier brut<sup>40</sup> sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,4% dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué et reste stable par rapport à la situation au 31/12/2016. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 7,2%.
  
- ✓ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 47,3 millions, une hausse de 22% par rapport au 31/12/2016, surtout imputable à l'augmentation du portefeuille immobilier.
  
- ✓ Le taux d'occupation s'élève à 96,3% contre 98,1% fin décembre 2016. 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 inoccupé. Après la fin de l'année, cependant, le bâtiment a été loué pour 30% à Facil Europe, avec un effet positif sur le taux d'occupation de Q1 2018.

<sup>40</sup> Le rendement immobilier brut représente les revenus locatifs actuels des biens loués + la valeur locative marchande des surfaces vacantes, par rapport à la juste valeur du patrimoine immobilier.



➤ **Juste valeur des développements en cours: € 48,4 millions**

D'une valeur de € 48,4 millions, les développements en cours se composent de :


- le lancement du projet build-to-suit de Bilzen, loué à Carglass
- l'achat du site d'Etten-Leur, loué à BAS Logistics, et le lancement des travaux d'extension, en Q4/2017
- l'acquisition du terrain de Schiphol avec démarrage de la construction, loué à Thomsen Select, en Q4/2017
- la poursuite du développement des bâtiments de Camphin-en-Carembault loués à DSM, Danone et GBS

➤ **Juste valeur des panneaux solaires: € 12,8 millions**

La juste valeur des panneaux solaires concerne huit projets photovoltaïques : un à Bruxelles (Forest), deux en Wallonie (Heppignies et Milmort) et cinq en Flandre (Bornem, Alost, Grimbergen, Puurs et Gand). Au quatrième trimestre 2017, Montea a acquis l'ensemble de l'installation photovoltaïque du site d'Alost (BE), loué à Barry Callebaut, via la reprise de 100% des actions d'Orka Aalst SA.

## 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2017

### 1.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2017

 <b>COMPTE DE RESULTATS                  CONSOLIDES ABREGE (K EUR)                  Analytique</b>	<b>31/12/2017</b> 12 mois	<b>31/12/2016</b> RESTATED (0) 12 mois
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>		
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>40.793</b>	<b>40.518</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>43.963</b>	<b>41.258</b>
% par rapport au résultat locatif net	107,8%	101,8%
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.246</b>	<b>-1.043</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>42.717</b>	<b>40.215</b>
Frais généraux de la société	-3.814	-3.769
Autres revenus et charges d'exploitation	-72	-142
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>38.830</b>	<b>36.304</b>
% par rapport au résultat locatif net	95,2%	89,6%
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture</b>	<b>-11.107</b>	<b>-11.780</b>
<b>RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS</b>	<b>27.723</b>	<b>24.524</b>
Impôts	-938	-506
<b>RESULTAT EPRA par action (1)</b>	<b>26.785 2,58</b>	<b>24.018 2,47</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	769	8.131
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.204	670
Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>3.972</b>	<b>8.801</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.791	-616
<b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>5.791</b>	<b>-616</b>
<b>RESULTAT NET par action</b>	<b>36.548 3,52</b>	<b>32.204 3,31</b>

#### 1.4.2. Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2017

➤ **Le résultat locatif net s'élève à € 40,8 millions, en progression de 1% sur l'année dernière – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le patrimoine progresse de 7% à € 38,8 millions**

- Le résultat locatif net se monte à € 40,8 millions, soit 1% de mieux que pour la même période de 2016 (€ 40,5 millions). Le résultat locatif net de 2016 comprenait une indemnité de rupture plus importante reçue de Neovia Logistics (€ 2,3 millions) que celle reçue en 2017 de SAS Automotive (€ 1,3 million). De plus, 2 biens français qui généraient annuellement un revenu locatif net de € 4 millions ont été revendus en décembre 2016. Ces 2 effets sont compensés (+ € 0,3 million) par les nouveaux revenus locatifs des investissements réalisés et la réception des projets build-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que les nouveaux investissements et la réception de nouveaux projets en 2017.
- Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine** augmente de € 36,3 millions en 2016 à € 38,8 millions au 31/12/2015. Cette croissance de € 2,5 millions est avant tout le résultat de :
  - l'augmentation du résultat net locatif de € 0,3 million ;
  - le supplément de récupération des charges locatives (€ 0,2 million) et la hausse des « autres produits liés aux loyers » (€ 2,2 millions) exercent un impact positif de € 2,4 millions, essentiellement via l'indemnité non récurrente reçue en avril 2017 suite à la réception du bâtiment de Brucargo développé pour le locataire DHL Aviation SA (€ 0,9 million), le remboursement des travaux complémentaires financés par Montea pour le même locataire, d'autres revenus tels que des dédommagements et indemnités PM reçus de locataires (€ 0,8 million), enfin les revenus supplémentaires des panneaux solaires (€ 0,5 million) ;
  - en partie compensé par une augmentation des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,2 million, suite à la hausse des charges marketing & communication, HR et juridiques.
- La **marge d'exploitation (ou marge opérationnelle)**<sup>41\*</sup> se monte à 95,2% pour toute l'année 2017, contre 89,6% en 2016.

La marge d'exploitation de 2017 est fortement influencée par les indemnités non récurrentes reçues de SAS Automotive ainsi que celle reçue à l'occasion de la réception du bâtiment loué à DHL Aviation. Sans ces indemnités non récurrentes, la marge d'exploitation est de 92%.

➤ **Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 11,1 millions au lieu des € 11,8 millions de l'année dernière**

Le **résultat financier** hors variations de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 11,1 millions et recule de 6% par rapport à la même période de l'année dernière. La dette moyenne a augmenté de € 41,8 millions (13%). Dans le même temps, le coût financier moyen reste stable à 3,0%<sup>42\*</sup> pour l'exercice 2017. Pour 2018, on prévoit une baisse du coût moyen du financement sous l'effet de la liquidation de quatre contrats 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.

<sup>41</sup> \*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.

<sup>42</sup> Ce coût financier est une moyenne sur toute l'année, comprenant les dettes de leasing. Il représente le coût 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.

La baisse du résultat financier négatif (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) de € 0,7 million, est principalement due à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour un coût total de € 2,1 millions, en partie compensée par

- des charges financières en hausse (€ 0,6 million) suite à l'augmentation du pourcentage de couverture en 2017
- une augmentation de la dette financière moyenne correspondant aux nouveaux investissements (€ 0,4 million)
- une baisse des revenus financiers (€ 0,4 million)

Après clarification du traitement comptable de la liquidation des swaps, et pour mieux respecter les directives EPRA, la décision a été prise de traiter à partir de 2017 la liquidation des swaps via la rubrique P&L : modifications de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Si nous avons appliqué cette méthode de traitement à la liquidation du swap en 2016, cela n'aurait pas influencé le résultat net ni les fonds propres de 2016, mais seulement le résultat EPRA, qui aurait été plus élevé de € 2,1 millions ou € 0,21 par action.

Au 31/12/2017, Montea totalise une dette bancaire (lignes de crédit bilatérales) de € 264,9 millions auprès de 7 établissements financiers. Au 31 décembre 2017, les dettes financières (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) sont couvertes à 87% par des contrats de couverture d'intérêt du type IRS.

➤ **Le résultat sur le patrimoine immobilier<sup>43</sup> atteint € 4,0 millions**

Le **résultat sur le patrimoine immobilier** atteint € 4,0 millions au 31/12/2017. Ce résultat positif s'explique principalement par la vente d'un des sites français, celui de Savigny, avec un impact positif de € 0,7 million, preuve de la valorisation très prudente et conservatrice du patrimoine de Montea dans le contexte d'un marché vivement intéressé par l'immobilier logistique de qualité. Ce résultat positif s'explique aussi par la variation positive nette de la juste valeur du patrimoine immobilier, hors capex de € 3,2 millions, en raison de la baisse des rendements aux Pays-Bas et en France dans les projets avec bail de longue durée. La juste valeur du portefeuille immobilier belge hors capex reste stable par rapport à l'année dernière, sous l'effet d'un gros volume d'investissements en Belgique (en effet, suite au changement des règles d'évaluation à partir de 2017, les frais de transaction sont comptabilisés dans le résultat sur le portefeuille).

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values figurent séparément dans les fonds propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette rubrique, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en-deçà du coût d'investissement initial.

➤ **Les variations positives de la juste valeur des instruments financiers se montent à € 5,8 millions**

Les **variations positives de la juste valeur des instruments financiers** résultent de l'impact positif de la juste valeur des couvertures d'intérêt existantes sous l'effet des prévisions de hausse des taux de long terme dans le courant de 2017.

<sup>43</sup> \* 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.

- **Le résultat net (IFRS) atteint € 36,5 millions, soit une hausse de € 4,3 millions par rapport à l'année précédente, largement déterminée par la variante positive de la juste valeur des instruments financiers**


Le résultat EPRA et le résultat sur le portefeuille, y compris les variations de la juste valeur des instruments financiers, conduisent à **un résultat net (IFRS)** de € 36,5 millions en 2017 à comparer aux € 32,2 millions de 2016. Le résultat net (IFRS) par action se situe à € 3,52 par action contre € 3,31 par action en 2016. Le résultat sur le patrimoine immobilier et les variations de la juste valeur des instruments financiers sont des postes hors trésorerie qui n'influencent pas le résultat EPRA.

- **Résultat EPRA de € 2,58 par action**

Le **résultat EPRA** au 31/12/2017 atteint € 26,8 millions, en progression de 12% sur la même période de l'année dernière.

Sur la base du résultat distribuable, Montea va proposer un dividende brut de € 2,17 par action à l'assemblée générale. Il s'agit d'une hausse de 3% du dividende brut par action par rapport à 2016, malgré la dilution due à l'augmentation de capital de 2017.

#### 1.4.3. Bilan consolidé abrégé pour l'exercice 2017

 <b>BILAN CONSOLIDÉ (EUR)</b>		31/12/2017 Conso	31/12/2016 Conso
I.	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	719.615.007	545.461.627
II.	<b>ACTIFS COURANTS</b>	28.811.399	49.297.472
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>748.426.406</b>	<b>594.759.099</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>333.029.072</b>	<b>251.964.960</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	332.910.588	251.846.477
II.	Intérêts minoritaires	118.483	118.483
	<b>PASSIFS</b>	<b>415.397.334</b>	<b>342.794.139</b>
I.	Passifs non courants	386.250.635	310.381.242
II.	Passifs courants	29.146.699	32.412.897
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>748.426.406</b>	<b>594.759.099</b>

#### 1.4.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé pour l'exercice 2017

- Au 31/12/2017, le **total de l'actif** (€ 748,4 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (88% du total), de panneaux solaires (2% du total) et de développements (7% du total). Le reste de l'actif (3% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, les actifs destinés à la vente et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (€ 333,0 millions) et une dette totale de € 415,4 millions.

La dette totale se décompose ainsi :

- une somme totale de € 264,9 millions en lignes de crédit auprès de 7 institutions financières. Montea dispose de € 285 millions en lignes de crédit sous contrat ainsi que d'une capacité non consommée de € 20,1 millions
- un montant total de € 109,1 millions pour les quatre emprunts obligataires que Montea a émis en 2013, 2014 et 2015
- une dette de leasing totale de € 1,4 million pour le financement des panneaux solaires sur le site d'Alost
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 11,7 millions
- les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de € 28,3 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

La NAV EPRA <sup>44\*</sup> au 31/12/2017 se monte à € 29,67 par action contre € 27,80 par action au 31/12/2016. La NNAV EPRA\* au 31 décembre 2017 se monte à € 29,14 par action contre € 25,97 par action au 31/12/2016.

- Le taux d'**endettement**<sup>45</sup> de Montea se situe à 51,9 % par rapport au 31/12/2016 (51,6%)

Montea respecte par ailleurs tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60 %.

- **Art. 24 de l'AR du 13 juillet 2014**

Si l'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales dépasse 50% des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR publique dresse un plan financier avec calendrier d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé dépasse 65 % des actifs consolidés.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont envoyés à titre d'information de la FSMA.

Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, (a) comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et (b) comment il sera réalisé à l'avenir pour la SIR publique

<sup>44</sup> \*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) 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)

<sup>45</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

➤ **Evolution du taux d'endettement de Montea**

Au 31/12/2017, la dette consolidée s'élève à 51,9% (par rapport au 51,6% au décembre 2016). Historiquement, depuis 2008, l'endettement de Montea a dépassé les 50% pour atteindre son plus haut pourcentage au milieu de 2010 (57,62%). Le 2 juillet 2010, une augmentation de capital a eu pour effet de ramener l'endettement en dessous de 50%.

L'endettement a augmenté à 55,29 % en septembre 2012. Le 20 décembre 2012, une nouvelle augmentation de capital a été menée à bien à hauteur de € 21,1 millions pour financer le projet DHL Global Forwarding à Brucargo. L'opération a eu pour effet de ramener la dette à 50,80% pour le premier trimestre 2013.

La distribution du dividende, l'achat des parts de la société Evenstuk SA (pour le bien loué à DSV Solutions) et l'achat des parts d'Acer Parc SA (pour le projet sur mesure loué à St. Jude Medical) ont fait remonter l'endettement à 52,82% au 31/12/2013.

Durant la première moitié de 2014, Montea a procédé à une augmentation de capital afin d'anticiper les acquisitions et investissements prévus au deuxième semestre 2014. Il s'agit ici du redéveloppement des sites de Grimbergen et Forest, de 3 projets built-to-suit en Belgique (2 au De Hulst de Willebroek et 1 à Brucargo), de 1 projet built-to-suit aux Pays-Bas (Oss) et de 2 transactions sale-and-lease back (Beuningen et Waddinxveen).

Durant la première moitié de 2015, Montea a décidé un apport en nature (pour l'acquisition d'Apeldoorn) et un dividende optionnel afin d'abaisser le taux d'endettement mi-2015 après les acquisitions de 's Heerenberg (NL) et Cofriset (FR) et la finalisation du projet built-to-suit à Heerlen (NL).

Dans la deuxième moitié de 2015, la société a procédé à l'acquisition du complexe de Tilburg (loué au groupe Versteijnen), opération entièrement financée par la dette. Par ailleurs, divers projets built-to-suit ont été lancés (Movianto à Erembodegem, CdS à Forest et Bakkersland à Schiphol), dont les travaux sont entièrement financés par la dette. En conséquence de ce qui précède, le taux d'endettement au 31/12/2015 se situait à 55,77 %.

En 2016, les projets built-to-suit Movianto à Erembodegem, CdS à Forest et Bakkersland te Aalsmeer ont été réceptionnés. Les travaux de ces 3 projets sont financés par la dette. Il en va de même de l'achat du projet de Eindhoven (Jan de Rijk) et de l'achat du terrain de Bornem (Bornem Vastgoed). Afin de limiter l'endettement, en mars 2016, le projet de Willebroek (Federal Mogul) a été acquis par un apport en nature, et le mois de juin a vu le succès du dividende optionnel. En décembre 2016, la vente de St-Cyr-en-Val et de Cambrai a ramené l'endettement à 51,65% au 31/12/2016.

De nouvelles acquisitions ont eu lieu en 2017, notamment celle du site de Willebroek, loué au groupe Metro, en Q1/2017, la réception du site de Brucargo, loué à SACO, en Q2/2017, l'achat du site de Brucargo, loué à DHL Aviation en Q2/2017, la réception du projet Crossdock Center, Mainfreight à Genk, en Q3/2017, l'achat du site de Willebroek, loué à Decathlon, l'acquisition du terrain Tyraslaan à Vilvorde, l'acquisition du site de Saintes, loué à Noukies, en Q4/2017, et l'acquisition des actions d'Orka Aalst SA en Q4/2017. Ces opérations ont été financées d'une part par l'augmentation de capital menée à bien en septembre 2017, d'autre part par le financement bancaire. De ce fait, l'endettement reste stable (51,9%) par rapport à l'année dernière (51,6%).

L'endettement n'a jamais pris des proportions inquiétantes, même durant les périodes de crise financière à partir de fin 2008.

➤ **Potentiel d'investissement futur**

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 280 millions<sup>46</sup> environ, sans dépasser le taux maximum de 65%.

En euro	31/12/2017	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	718.728.241	280.000.000	998.728.241
Autres actifs	29.698.165	-	29.698.165
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>748.426.406</b>	<b>280.000.000</b>	<b>1.028.426.406</b>
	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>333.029.072</b>	-	<b>333.029.072</b>
	-	-	-
<b>Provisions</b>	<b>415.397.334</b>	<b>280.000.000</b>	<b>695.397.334</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>386.250.635</b>	<b>280.000.000</b>	<b>666.250.635</b>
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	11.707.142	-	11.707.142
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	374.543.493	280.000.000	654.543.493
<b>Passifs courants</b>	<b>29.146.699</b>	-	<b>29.146.699</b>
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	15.542.082	-	15.542.082
Autres passifs courants	13.604.618	-	13.604.618
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>748.426.406</b>	<b>280.000.000</b>	<b>1.028.426.406</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>65,0%</b>

Montea a conclu avec des institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Sur la base du même calcul, cela donne un potentiel d'investissement d'environ € 150 millions.

En euro	31/12/2017	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	718.728.241	150.000.000	868.728.241
Autres actifs	29.698.165	-	29.698.165
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>748.426.406</b>	<b>150.000.000</b>	<b>898.426.406</b>
	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>333.029.072</b>	-	<b>333.029.072</b>
	-	-	-
<b>Provisions</b>	<b>415.397.334</b>	<b>150.000.000</b>	<b>565.397.334</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>386.250.635</b>	<b>150.000.000</b>	<b>536.250.635</b>
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	11.707.142	-	11.707.142
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	374.543.493	150.000.000	524.543.493
<b>Passifs courants</b>	<b>29.146.699</b>	-	<b>29.146.699</b>
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	15.542.082	-	15.542.082
Autres passifs courants	13.604.618	-	13.604.618
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>748.426.406</b>	<b>150.000.000</b>	<b>898.426.406</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>60%</b>

<sup>46</sup> Le calcul ne tient pas compte du résultat EPRA des périodes à venir, ni des variations de la juste valeur des placements immobiliers, ni des variations éventuelles des comptes de régularisation, des provisions pour risques et des impôts différés au passif.

Les variations de la juste valeur du portefeuille immobilier peuvent aussi affecter considérablement l'endettement. Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de plus de € 151 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de près de 21% de la valeur du portefeuille existant.

En euro	31/12/2017	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	718.728.241	- 151.000.000	567.728.241
Autres actifs	29.698.165	-	29.698.165
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>748.426.406</b>	<b>- 151.000.000</b>	<b>597.426.406</b>
	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>333.029.072</b>	<b>- 151.000.000</b>	<b>182.029.072</b>
	-	-	-
<b>Provisions</b>	<b>415.397.334</b>	-	<b>415.397.334</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>386.250.635</b>	-	<b>386.250.635</b>
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	11.707.142	-	11.707.142
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	374.543.493	-	374.543.493
<b>Passifs courants</b>	<b>29.146.699</b>	-	<b>29.146.699</b>
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	15.542.082	-	15.542.082
Autres passifs courants	13.604.618	-	13.604.618
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>748.426.406</b>	<b>- 151.000.000</b>	<b>597.426.406</b>
	-	-	-
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>65,0%</b>

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Montea estime donc que l'endettement actuel de 51,9% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

L'endettement n'a jamais pris des proportions inquiétantes, même durant les périodes de crise financière à partir de fin 2008.

### ➤ Conclusion

Montea est d'avis que l'endettement n'excédera pas 65%. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des modifications prévues dans la composition du patrimoine immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres.


Montea conserve l'intention de se financer avec un taux d'endettement d'environ 55% et veillera à ne jamais dépasser 60% (suivant les conventions avec les banques).

Un endettement de 55% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Montea : des biens logistiques et semi-industriels d'un rendement moyen voisin de 7%.

Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie de la SIR, celle-ci y procéderait sans retard ; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.



## 1.5. Performance boursière de l'action Montea

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2017	31/12/2016
<b>Cours de bourse (€)</b>		
A la clôture	42,95	46,37
Le plus élevé	50,22	48,42
Le plus bas	41,06	35,10
Moyenne	45,82	42,36
<b>VAN par action (€)</b>		
IFRS VAN	28,67	25,31
EPRA NNAV	29,14	25,97
EPRA NAV	29,67	27,80
<b>Prime (%)</b>	<b>49,8%</b>	83,2%
<b>Rendement de dividende (%)</b>	<b>5,1%</b>	4,6%
<b>Dividende (€)</b>		
Brut	<b>2,17</b>	2,11
Net	<b>1,52</b>	1,48
Pourcentage de distribution du dividende	<b>84%</b>	87%
<b>Volume (nombre de titres)</b>		
Volume journalier moyen	5.941	7.717
Volume de la période	1.514.920	1.983.235
<b>Nombre d'actions</b>	<b>11.610.531</b>	<b>9.951.884</b>
<b>Capitalisation boursière (K €)</b>		
Capitalisation boursière à la clôture	498.672	461.469
<b>Ratios (%)</b>		
Vélocité	13,0%	19,9%

Rendement en dividende (%):  
"Vélocité":

Dividende brut divisé par la cotation en bourse en fin de période  
Volume sur la période divisé par le nombre d'actions.

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2017 (€ 42,95), l'action Montea est cotée 44,7% au-dessus de la valeur de l'EPRA VAN<sup>47</sup>.

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,17 par action (€ 1,52 nets par action).

<sup>47</sup> VAN EPRA par action : La VAN EPRA par action est la VAN EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 1.6. Événements importants survenus après la date du bilan

- **15/01/2018 – Montea a signé un accord de partenariat avec la société J|MO, représentée par Julien Mongoin, pour accroître le patrimoine et renforcer la présence de Montea en France**



Depuis sa cotation en bourse, Montea a connu une forte croissance sur le portefeuille en France. Avec la signature du partenariat avec la société J|MO, Montea entend renforcer sa présence en France. Le partenariat a l'ambition d'accélérer le développement de Montea sur le territoire hexagonal. Fort d'une longue affinité du marché immobilier logistique, J|MO, représentée par Julien Mongoin, a l'expérience nécessaire pour initier de nouveaux développements pour Montea en France. Julien Mongoin, Ingénieur diplômé de l'ENTPE, a travaillé en tant que Directeur du Développement de 2007 à 2010 chez Nexity Geprim, promoteur immobilier français. Depuis fin 2010, il était actif en tant que Directeur du Développement et des Acquisitions au sein de la société Barjane (Aménageur/Développeur en Immobilier d'entreprise).

## 1.7. Transactions entre parties liées

En 2017, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

## 1.8. Indicateurs de performances EPRA

### Résultat EPRA – résultat EPRA par action

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

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

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM:

#### Résultat EPRA

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31/12/2017	31/12/2016
			RESTATED (0)
<b>Résultat net (IFRS)</b>		<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>			
A exclure:			
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-3.204	-670
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-769	-8.131
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.791	616
		-	-
<b>Résultat EPRA</b>		<b>26.785</b>	<b>24.018</b>
Nombre moyen pondéré d'actions		10.392.676	9.722.190
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>		<b>2,58</b>	<b>2,47</b>

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

### NAV EPRA – NAV EPRA par action

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

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

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM :

#### EPRA NAV

<i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2017	31/12/2016
<b>IFRS NAV</b>	<b>332.911</b>	<b>251.846</b>
<b>VAN par action (€/action)</b>	<b>28,67</b>	<b>25,31</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>332.911</b>	<b>251.846</b>
A exclure		
(iv) IV. Juste valeur des instruments financiers	11.611	24.804
<b>EPRA NAV</b>	<b>344.521</b>	<b>276.650</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NAV par action (€/action)</b>	<b>29,67</b>	<b>27,80</b>

### NNNAV EPRA – NNNAV EPRA par action

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

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

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM:

**EPRA NNVAN**

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2017	31/12/2016
<b>EPRA NNVAN</b>		<b>344.521</b>	<b>276.650</b>
Nombre d'action en circulation par fin période		11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NAV (€/aandeel)</b>		<b>29,67</b>	<b>27,80</b>
A rajouter:			
(i)	I. Juste valeur des instruments financiers	-11.611	-24.804
(ii)	II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	5.397	6.573
<b>EPRA NNVAN</b>		<b>338.308</b>	<b>258.419</b>
Nombre d'action en circulation par fin période		11.610.531	9.951.884
<b>EPRA NNVAN (€/action)</b>		<b>29,14</b>	<b>25,97</b>

**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 m<sup>2</sup> non louables et destinés au redéveloppement ni des terrains.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM:

TAUX D'INOCCUPATION EPRA <i>(En EUR X 1 000)</i>	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA <i>(in %)</i>	Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA <i>(in %)</i>
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
Belgique	1.525	26.760	5,7%	429	19.914	2,2%
France	-	7.012	0,0%	-	7.175	0,0%
Les Pays-Bas	-	13.974	0,0%	-	11.659	0,0%
<b>Total</b>	<b>1.525</b>	<b>47.745</b>	<b>3,2%</b>	<b>429</b>	<b>38.748</b>	<b>1,1%</b>

**1.9. Détail du calcul des APM's utilisées par Montea<sup>48</sup>**

**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.

<sup>48</sup> Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 1.8 EPRA Performance mesures.

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM:

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	31/12/2017	31/12/2016
(en EUR X 1 000)		RESTATED (0)
Résultat sur la vente d'immeubles de placement <sup>(0)</sup>	769	8.131
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.204	670

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	3.972	8.801
------------------------------	-------	-------

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

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

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

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

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	31/12/2017	31/12/2016
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier	-5.316	-12.396
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.791	616
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-11.107</b>	<b>-11.780</b>

### Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

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

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

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM :

MARGE D'EXPLOITATION	31/12/2017	31/12/2016
(en EUR X 1 000)		
Résultat locative net	40.793	40.518
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	38.830	36.304
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>95,2%</b>	<b>89,6%</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 2016, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

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

Calcul: Voici le calcul détaillé de cet APM :

COÛT MOYEN DE LA DETTE	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier(*)	-5.316	-12.396
A exclure:		
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.791	616
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-11.107</b>	<b>-11.780</b>
<b>CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>366.615</b>	<b>324.766</b>
<b>COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>

(\*) hors les frais financiers non récurrents d'une transaction IRS

Après clarification du traitement comptable de la liquidation des swaps, et pour mieux respecter les directives EPRA, la décision a été prise de traiter à partir de 2017 la liquidation des swaps via la rubrique P&L: modifications de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Si nous avions appliqué cette méthode de traitement à la liquidation du swap en 2016, cela n'aurait pas influencé le résultat net ni les fonds propres de 2016, mais seulement le résultat EPRA, qui aurait été plus élevé de € 2,1 millions ou € 0,21 par action.

## 1.10. Perspectives

### ➤ Conjoncture économique

Les activités de Montea sont en partie influencées par la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut affecter indirectement le taux d'occupation et les revenus locatifs. On risque aussi de voir certains locataires négliger leurs obligations.

Montea mitige ce risque par la diversification des revenus (p.ex. panneaux solaires), la diversification géographique (Belgique, France et Pays-Bas), ou encore la conclusion de contrats plus longs avec des clients solides de secteurs différents.

Nous constatons également en Belgique, en France et aux Pays-Bas, une demande croissante d'immobilier logistique, ce qui exerce une pression à la baisse sur les rendements des investissements. C'est la raison pour laquelle Montea doit s'impliquer dès le début dans le projet.

➤ **Perspectives propres à Montea**

- Pipeline d'investissement

Grâce au développement de sa présence Pays-Bas et en France ainsi qu'aux partenariats de long terme avec les promoteurs et propriétaires de terrains, en 2018, Montea sera bien placée pour poursuivre sa vigoureuse croissance des dernières années. Moins dépendante des produits offerts sur le marché immobilier, Montea peut développer ses propres produits, conformes à ses normes de qualité. Aussi envisageons-nous d'accroître le portefeuille au-delà de € 800 millions dans le courant de l'année.

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

Le 31 décembre 2017, le taux d'occupation se situe à 96,3%, essentiellement à cause de l'inoccupation partielle des sites de Milmort, Willebroek et Genk. 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 7,5 ans. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère maintenir la durée moyenne de ses baux à plus de 7 ans pour la fin de l'exercice.

- Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement limité à 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 150 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement 5,5 ans) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 7,5 ans). En juin et juillet 2017, Montea a réanalysé sa dette et, avant l'échéance de certaines lignes de crédit, procédé au refinancement à des conditions plus favorables, conformes au marché.

- Marge d'exploitation

Au 31/12/2017, la marge d'exploitation se monte à 95,2%, mais elle est influencée par plusieurs indemnités non récurrentes. 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

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.

### 1.11. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

Acteur de référence sur le marché immobilier logistique, Montea fait siennes des valeurs conformes à la responsabilité sociale de l'entreprise. Montea conduit un processus d'amélioration permanente qui intègre systématiquement les considérations économiques, environnementales et sociales dans la gestion journalière. Non contente de respecter les exigences légales, Montea mène aussi des actions et des initiatives qui vont plus loin que la législation en vigueur.

Montea s'efforce non seulement de respecter les exigences légales, mais souhaite aller plus loin que la législation applicable au moyen d'initiatives et d'actions. Le management de Montea est convaincu qu'une approche responsable de ses activités conditionne la durabilité de l'entreprise.

#### 1.11.1. Poursuite de la mise en place du plan Blue Label

Avec l'aide de spécialistes extérieurs, Montea a créé son propre « **Blue Label** ». Le plan comporte une approche globale de la durabilité. Le patrimoine existant est concerné comme les nouveaux investissements.

Dans le monde, il existe différentes normes de durabilité pour le secteur immobilier. Voici les plus connues : HQE (France), BREEAM (Royaume-Uni), LEED (États-Unis). Montea a intégré les principales normes dans son plan « Blue Label ».

##### **Blue Label comprend :**

- une approche efficace de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets ;
- une gestion de l'entretien à la fois économique et proactive ;
- la limitation des émissions de CO<sub>2</sub> ;
- le confort et la sécurité dans l'environnement de travail ;
- la gestion des risques ;
- le suivi et l'amélioration de la consommation d'énergie ;
- la gestion des documents et leur mise à la disposition des clients et partenaires ;
- le réexamen régulier du patrimoine immobilier et des activités connexes.

#### 1.11.2. Lean and Green Award (Award & Star) : Montea fait une place centrale à la durabilité

Membre du VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek), Montea soutient le programme de durabilité Lean and Green. Lean and Green incite et aide les entreprises à réduire radicalement leurs émissions de CO<sub>2</sub>. Montea s'attachant activement à durabiliser son patrimoine immobilier, le moment était idéalement choisi pour entrer dans le projet.

Le 8 mai 2015, Montea était le premier investisseur immobilier belge à recevoir la **Lean & Green Star** en reconnaissance de la réduction de 26 % des émissions de CO<sub>2</sub> dans son patrimoine belge. La remise du certificat Lean & Green Star a eu lieu officiellement le 16 juin 2015. Grâce à cette reconnaissance indépendante, Montea peut mieux expliquer ses objectifs de durabilité à ses partenaires (entreprises de travaux, architectes, fournisseurs...) comme à ses locataires. Chez Montea, nous sommes persuadés qu'en tant que propriétaire de bâtiments logistiques, nous pouvons agir comme catalyseur pour promouvoir le programme Lean and Green auprès de nos locataires et développer de cette manière un concept de durabilité cohérent. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Entreprises Belgium et Norbert Dentressangle sont des locataires de Montea qui ont aussi reçu le Lean and Green Award.



##### **Efforts de durabilisation déjà réalisés dans le patrimoine immobilier de Montea :**

- 230.000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires ;
- Tous les bâtiments existants ont été subis à une analyse énergétique détaillée. Sur cette base, des investissements durables ont été menés à bien (renforcement de l'isolation, réduction des pertes de ventilation, amélioration du rendement de l'éclairage, installations HVAC plus performantes...) ;
- Une capacité totale de 45 MWc de panneaux solaires a été placée sur les toits du portefeuille en Belgique. Une production de 4.450 MWh, à comparer avec environ 1.300 familles ;
- 275.000 m<sup>2</sup> de bâtiments achetés présentent un coefficient K inférieur à K35 (le maximum légal est de K40) ;



### 1.11.3. Développement durable

Entreprise responsable, Montea est consciente de l'effet de ses activités sur l'environnement au sens large du terme et souscrit aux objectifs du développement durable. La Société s'engage à gérer son patrimoine immobilier dans le respect des aspects suivants :

#### 1.11.3.1. Gestion énergétique

Montea a mis au point une politique rationnelle pour optimiser l'utilisation de l'énergie.

En 2012, le programme relatif aux scans énergétiques a été finalisé, en même temps que l'exécution des Life Cycle Analyses. Sur la base de ces analyses détaillées et de calculs énergétiques complémentaires, une étude globale a porté sur les sites de Malines et de Puurs.

Cette étude globale permet à Montea d'établir un programme d'investissement complet avec les rubriques suivantes :

- investissements ayant un impact énergétique immédiat ;
- investissements en concertation avec le locataire en fonction de son exploitation ;
- investissements de remise en état et de remplacement ;
- investissements dans une perspective commerciale.

Montea réaffirme avec ces études approfondies sa volonté d'optimiser la durabilité et la qualité de son patrimoine immobilier. Des systèmes de surveillance sont entrés en service sur les sites d'Erembodegem, Malines, Milmort, Heppignies, Bornem, Alost Movianto & Barry Callebaut), Puurs Schoonmansveld 18 et Grimbergen. Des rapports périodiques permettent à Montea de suivre de près la gestion de l'énergie et de l'ajuster en cas de consommation anormale.

#### 1.11.3.2. Panneaux solaires

Suivant ce monitoring, l'énergie totale produite par les installations photovoltaïques semble répondre aux attentes. En fonction des besoins de leur exploitation, nos locataires consomment jusqu'à 90 % de l'énergie solaire produite. Chaque trimestre, nous informons nos locataires au sujet de l'énergie solaire produite et consommée localement ainsi que de l'avantage financier.

#### 1.11.3.3. Programme Facility Management

Un programme de Facility Management a fait ses débuts à la fin de l'année 2011. Le programme, qui comporte un système de gestion interne, ouvre aussi aux locataires l'accès à un portail Internet sécurisé, « My Montea ». Le programme de Facility Management offre notamment les possibilités suivantes :

- Avec le module « work order » de « My Montea », Montea contrôle parfaitement les ordres de travail et leurs échéances. Des rapports sont générés par site, par projet et au besoin par locataire.
- D'autre part, via notre portail « My Montea », le locataire peut enregistrer et suivre lui-même les notifications, problèmes et demandes. Cela permet d'organiser avec rapidité et efficacité le service et la communication concernant la gestion des bâtiments.
- Sur quatre sites, le module de maintenance a été mis en service. Les bons de commande des interventions d'entretien sur ces bâtiments sont générés automatiquement et l'entretien est parfaitement suivi. En 2013, un plan de maintenance sera lancé pour tous les sites.

La mise en œuvre du programme de Facility Management s'inscrit dans le plan « Blue Label » et dans la transparence que Montea souhaite garantir aux locataires et partenaires.

#### 1.11.3.4. Gestion des déchets

Montea encourage ses locataires à trier les déchets, met des conteneurs séparés à leur disposition, et propose des solutions adaptées pour l'enlèvement des déchets.

#### 1.12. Déclaration relative au respect de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

Dans le cadre de l'article 5.11 des conditions d'émission des obligations, émises le 28 juin 2013 (à hauteur d'un total de € 30 millions), le 28 mai 2014 (à hauteur d'un total de € 30 millions) et le 30 juin 2015 (à hauteur d'un total de € 50 millions), Montea inclura dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés une déclaration concernant le respect de certaines conventions imposées par l'art. 5.10 de ces conditions d'émission.

Montea déclare que :

- l'endettement consolidé se monte à 51,6% et se situe donc en dessous des 65% exigés respectivement à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (c) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;
- la couverture d'intérêt s'élève à 3,00 et est donc supérieure à 1,5, comme exigé respectivement à l'art. 5.10 (e) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015.

## 2. Déclarations prospectives

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

## 3. Calendrier financier

- 15/05/2018 Assemblée générale des actionnaires
- 15/05/2018 Résultats trimestriels 31/03/2018
- 21/08/2018 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2018
- 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 ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Montea est le premier investisseur immobilier belge à avoir reçu la Lean & Green Star en reconnaissance de la réduction de 26% des émissions de CO2 dans son patrimoine belge. Au 31/12/2017, le patrimoine immobilier représentait une superficie totale de 986.948 m<sup>2</sup>, répartie sur 54 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

#### CONTACT PRESSE

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


#### POUR PLUS D'INFORMATIONS

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

Suivre MONTEA par le SHAREHOLDERSBOX de:




**ANNEXE 1 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2017**

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)</b>		31/12/2017	31/12/2016
		12 mois	RESTATED (0) 12 mois
I.	Revenus Locatifs	43.234	41.833
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-2.440	-1.315
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>40.793</b>	<b>40.518</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.168	4.942
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.895	-5.863
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.897	1.660
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>43.963</b>	<b>41.258</b>
IX.	Frais techniques	-34	-122
X.	Frais commerciaux	-122	-257
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-31
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.047	-590
XIII.	Autres charges immobilières	-44	-43
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.246</b>	<b>-1.043</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>42.717</b>	<b>40.215</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-3.814	-3.769
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-72	-142
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>38.830</b>	<b>36.304</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	769	8.131
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.204	670
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>42.803</b>	<b>45.105</b>
XX.	Revenus financiers	240	656
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-11.245	-12.308
XXII.	Autres charges financières	-102	-128
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.791	-616
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-5.316</b>	<b>-12.396</b>
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>37.486</b>	<b>32.709</b>
XXV.	Impôts des sociétés	-938	-506
XXVI.	Exit taxe	0	0
	<b>IMPOT</b>	<b>-938</b>	<b>-506</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	36.548	32.204
	Intérêts minoritaires	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	11.610.531	9.951.884
	Nombre d'actions pondéré de la période	10.392.676	9.722.190
	<b>RESULTAT NET par action (EUR)</b>	<b>3,52</b>	<b>3,31</b>

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

ANNEXE 2 : État consolidé du bilan au 31/12/2017

 <b>BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)</b>		Note	31/12/2017	31/12/2016 RESTATED (0)
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>719.615</b>	<b>545.462</b>
	A. Goodwill		0	0
	B. Immobilisations incorporelles	19	168	189
	C. Immeubles de placement	20	706.431	535.136
	D. Autres immobilisations corporelles	21	12.877	10.098
	E. Actifs financiers non courants	22	96	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	23	42	39
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>28.811</b>	<b>49.297</b>
	A. Actifs détenus en vue de la vente	24	0	7.721
	D. Créances commerciales	25	14.364	10.499
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	26	8.748	6.607
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	3.436	3.350
	G. Comptes de régularisation	28	2.263	21.121
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>748.426</b>	<b>594.759</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>333.029</b>	<b>251.965</b>
<b>I.</b>	<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>332.911</b>	<b>251.846</b>
	A. Capital	29	232.938	200.282
	B. Primes d'émission	29	66.641	32.439
	C. Réserves	30	-3.216	-13.079
	D. Résultat net de l'exercice	31	36.548	32.204
<b>II.</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>32</b>	<b>118</b>	<b>118</b>
	<b>PASSIF</b>		<b>415.397</b>	<b>342.794</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>		<b>386.251</b>	<b>310.381</b>
	B. Passifs financiers non courants	34	374.543	285.577
	a. Etablissement de crédit		264.072	175.132
	b. Crédit-bail		1.136	184
	c. Autres		109.335	110.261
	C. Autres passifs financiers non courants	35	11.707	24.804
	E. Autres passifs non courants	36	0	0
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>		<b>29.147</b>	<b>32.413</b>
	B. Passifs financières courantes	34	2.273	10.590
	a. Etablissement de crédit		2.000	10.000
	b. Crédit-bail		273	590
	c. Autres		0	0
	C. Autres passifs financiers courants		0	0
	D. Passifs commerciaux et autres passifs courants	37	10.894	10.848
	a. Exit taks		4.346	2.014
	b. Autres		6.547	8.833
	E. Autres passifs courants	37	437	150
	F. Comptes de régularisation	38	15.542	10.826
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>748.426</b>	<b>594.759</b>

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

### ANNEXE 3 : État consolidé des mouvements de fonds propres (€ '000')


ETAT DE VARIATION DES FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>200.282</b>	<b>32.438</b>	<b>-13.079</b>	<b>32.204</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>251.964</b>
<b>Eléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>32.656</b>	<b>34.201</b>	<b>-1.342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.515</b>
Augmentation de capital	32.656	34.201	0	0	0	0	66.857
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-1.840	0	0	0	-1.840
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	484	0	0	0	484
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	14	0	0	0	14
<b>Sous-total</b>	<b>232.938</b>	<b>66.641</b>	<b>-14.421</b>	<b>32.204</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>317.479</b>
Dividendes	0	0	-20.999	0	0	0	-20.999
Résultat reporté	0	0	32.204	-32.204	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	36.548	0	0	36.548
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>232.938</b>	<b>66.641</b>	<b>-3.217</b>	<b>36.548</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>333.028</b>

### ANNEXE 4 : État du résultat global consolidé

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGÉ (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
	12 mois	RESTATED (0) 12 mois
<b>Résultat net</b>	<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>484</b>	<b>-720</b>
<b>Articles qui seront repris au résultat:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
<b>Articles qui ne seront pas repris au résultat:</b>	<b>484</b>	<b>-720</b>
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	484	-720
<b>Résultat global</b>	<b>37.032</b>	<b>31.483</b>
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	37.032	31.483
Intérêts minoritaires	0	0

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

**ANNEXE 5 : État des flux de trésorerie consolidés (€ '000')**

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
	12 mois	RESTATED (0) 12 mois
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)</b>	<b>3.350</b>	<b>4.930</b>
<b>Résultat net</b>	<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
<b>Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel</b>	<b>11.107</b>	<b>11.780</b>
Revenus locatives	-240	-656
Impôts payés sur financements	11.347	12.436
Dividends	0	0
<b>Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel</b>	<b>938</b>	<b>506</b>
<b>Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat</b>	<b>-10.415</b>	<b>-8.480</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>286</b>	<b>211</b>
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	205	200
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	90	11
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-9	0
<b>Autres éléments non monétaires</b>	<b>-10.701</b>	<b>-8.691</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-3.204	-670
Impact IAS 39 (+/-)	-5.791	616
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-769	-8.131
Provisions	0	0
Impôts	-938	-506
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)</b>	<b>38.178</b>	<b>36.009</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>25.620</b>	<b>-11.920</b>
<b>Mouvements d'éléments de l'actif</b>	<b>20.570</b>	<b>-11.159</b>
Créances commerciales	-3	-1
Autres actifs non courants à long terme	-3.865	-2.808
Autres actifs courants	5.580	-2.538
Charges à reporter et produits acquis	18.858	-5.812
<b>Mouvements d'éléments du passif</b>	<b>5.050</b>	<b>-762</b>
Dettes commerciales	-543	2.865
Taxes, charges sociales et dettes salariales	589	68
Autres passifs courants	287	-3.843
Charges à imputer et produits à reporter	4.717	149
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>	<b>67.148</b>	<b>29.018</b>
<b>Activités d'investissement</b>	<b>-166.546</b>	<b>-24.718</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-79	-66
Immeubles de placement et projets de développement	-164.934	-80.929
Autres immobilisations corporelles	-51	-55
Panneaux photovoltaïques	-2.250	246
Vente d'immeubles de placement	769	56.086
Vente superficie	0	0
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-166.546</b>	<b>-24.718</b>
<b>CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)</b>	<b>-99.398</b>	<b>4.301</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>	<b>67.599</b>	<b>2.721</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	80.650	1.511
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	-13.097	1.211
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-46	0
<b>Variation des autres passifs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0
<b>Variation des capitaux propres</b>	<b>46.342</b>	<b>8.108</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	32.656	14.994
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	34.201	11.546
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires	0	19
Dividendes distribués	-20.999	-18.700
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	484	249
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
<b>Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
<b>Éléments du passifs financiers</b>	<b>-11.107</b>	<b>-11.780</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>102.834</b>	<b>-951</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>3.436</b>	<b>3.350</b>

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

## ANNEXE 6 : Rapport de l'expert immobilier indépendant du 31/12/2017<sup>49</sup>

### Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

Au Conseil d'administration de Montea Comm VA openbare GVV  
Industrielaan 27 bus 6  
9320 Erembodegem

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Montea au 31 décembre 2017.

### Contexte

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Montea a fait procéder au 31 décembre 2017 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise du portefeuille entier de Montea en Belgique, les Pays-Bas et la France. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Nos services d'évaluation confirment de disposer d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Montea ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission de l'expert mandaté a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Montea en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus par Montea qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

### Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m<sup>2</sup>.

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin

<sup>49</sup> Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2015 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence.

du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché.

Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
- travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
- autres frais exceptionnels ;
- accords de concession ;
- potentiel de développement.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« fair value »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006, la juste valeur des immeubles belges peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur nette en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle ils sont situés.



#### A/ Patrimoine des immeubles d'investissement

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2017 s'élève à

**688.350.300 €**

(Six cents quatre-vingt-huit millions trois cent cinquante mille trois cent Euros);

ce montant comprenant la valeur d'investissement du portefeuille entier des immeubles d'investissement en Belgique, les Pays-Bas et la France.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2017 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à

**658.282.400 €**

(Six cents cinquante-huit millions huit deux cents quatre-vingt-deux mille et quatre cent Euros)

ce montant comprenant la juste valeur du portefeuille entier des immeubles d'investissement en Belgique, les Pays-Bas et la France.

Sur cette base, le rendement initial sur le portefeuille ressort à 6,87%.

#### B/ Patrimoine des immeubles en développement

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2017 s'élève à

**49.427.000 €**

(Quarante-neuf millions quatre cent vingt-sept mille Euros);

ce montant comprenant la valeur d'investissement du portefeuille entier des immeubles en développement en Belgique, les Pays-Bas et la France.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2017 correspondant à la juste valeur (« fair value ») s'établirait à

**48.440.100 €**

(Quarante-huit millions quatre cents quarante mille et cent Euros)

ce montant comprenant la juste valeur du portefeuille entier des immeubles en développement en Belgique, les Pays-Bas et la France.

Le patrimoine est réparti comme suit :

31/12/2017							
INVESTMENT PROPERTIES	Initial yield	leasing rate	Potential rent	EV	Investment value	Fair value	Net value (Excluding lease/)
Belgium	7,13%	28.343.488 €	28.267.707 €	26.615.208 €	367.886.500 €	358.503.900 €	335.362.900 €
The Netherlands	6,13%	33.577.027 €	33.973.536 €	33.973.536 €	229.379.400 €	205.027.400 €	205.027.400 €
France	7,32%	7.286.797 €	7.286.797 €	7.032.052 €	101.099.400 €	94.241.300 €	94.241.300 €
TOTAL	6,67%	47.315.302 €	48.058.000 €	47.620.837 €	689.355.300 €	658.282.400 €	634.731.400 €
UNDOER DEVELOPMENT							
Initial yield	leasing rate	Potential rent	EV	Investment value	Fair value	Net value (Excluding lease/)	
Belgium				20.615.471 €	25.090.300 €	25.941.400 €	
The Netherlands				8.405.500 €	8.392.000 €	8.352.000 €	
France				24.376.000 €	14.121.800 €	14.221.800 €	
TOTAL				49.476.971 €	48.000.300 €	48.415.200 €	

31/12/2017							
TOTAL PORTFOLIO	Initial yield	leasing rate	Potential rent	EV	Investment value	Fair value	Net value (Excluding lease/)
Belgium					394.701.971 €	384.090.300 €	359.304.300 €
The Netherlands					227.014.900 €	213.379.400 €	213.379.400 €
France					125.640.400 €	108.362.900 €	108.462.900 €
TOTAL					727.377.271 €	696.732.600 €	680.146.600 €

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 6 février 2018.



R.P. Scrivener FRICS  
National Director  
Head of Valuation and Consulting  
On behalf of Jones Lang LaSalle

## **ANNEXE 8 : Rapport du commissaire**

Le commissaire, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par Mr Joeri Klaykens, confirme avoir contrôlé de manière approfondie les comptes annuels consolidés, établis conformément aux International Financial Reporting Standards acceptés dans l'Union Européenne, et confirme que le contrôle n'a pas révélé de correction significative à apporter aux données comptables provenant des comptes annuels consolidés et figurant dans ce communiqué.