

Communiqué de presse financier annuel

du gérant statutaire
relatif à la période du
01/01/2018 au 31/12/2018

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 21/02/2019 – 7H30



Résultats solides alimentés par la croissance de € 193 millions (+ 27%) du portefeuille sur l'exercice 2018 :

- ✓ Le résultat EPRA augmente à € 2,95 par action, un progrès de 14% par rapport à 2017 (€ 2,58)
- ✓ Proposition de dividende brut de € 2,26 par action, une hausse de 4% par rapport à 2017 (€ 2,17)
- ✓ Juste valeur du portefeuille immobilier € 912 millions, en croissance de € 193 millions ou 27% comparé à 2017 (€ 719 millions)
- ✓ Les fondamentaux du portefeuille sont solides : taux d'occupation de 99,1% et durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première échéance 8,5 ans (hors durée des certificats des panneaux photovoltaïques)
- ✓ Endettement de 51,3% au 31 décembre 2018 (augmentation à 53,5% au 1/01/2019 suite à l'entrée en vigueur de IFRS16)

Perspectives pour 2019 :

- ✓ Croissance de 5% du résultat EPRA par action
- ✓ Croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action, soit 5%, sur la base d'un taux de distribution de 80%
- ✓ Le portefeuille immobilier croît de € 177,50 millions - dont 83% ou € 147,50 millions déjà identifiés - à € 1,09 milliard
- ✓ Le taux d'occupation reste supérieur à 97,5%. La durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première échéance dépasse 7,5 ans
- ✓ Le coût moyen de la dette baisse encore à 2,4%

Résumé

1. Le résultat EPRA¹ se monte à € 35,7 millions pour 2018, une progression de 33% sur le résultat EPRA de € 26,8 millions de 2017. Cette évolution s'explique par la croissance du portefeuille en 2017 et en 2018, avec un impact positif sur le résultat locatif net de 2018.

Le résultat locatif net augmente de 22% (€ 40,8 millions en 2017 -> € 49,9 millions en 2018), principalement à la faveur des récents achats de nouveaux biens et des développements réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires.

2. Le résultat EPRA par action² s'élève à € 2,95 pour 2018, une progression de 14,3% sur 2017 (€ 2,58).

3. Le résultat net (IFRS) atteint € 64,6 millions, notamment sous l'effet d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à hauteur de € 32,0 millions. Le résultat net (IFRS) par action s'élève à € 5,34 contre € 3,52 par action en 2017 (une progression de 52%).

4. Le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea proposera à l'assemblée générale de distribuer un dividende brut de € 2,26 par action, soit 4% de mieux qu'en 2017. Le taux de distribution calculé à partir du résultat EPRA se monte à 81% en 2018.

5. Un volume de portefeuille supplémentaire de € 193,1 millions (y compris une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 32,0 millions) a été réalisé dans le courant de 2018, ce qui a permis d'augmenter de 27% la juste valeur du portefeuille immobilier, développements et panneaux solaires compris (€ 718,7 millions fin 2017 -> € 911,8 millions fin 2018). La juste valeur du portefeuille immobilier y compris les développements et les panneaux photovoltaïques représente € 446,2 millions en Belgique, € 139,0 million en France et € 326,6 millions aux Pays-Bas.

6. Le taux d'occupation a augmenté à 99,1%, venant de 97,9% fin septembre 2018, sous l'effet de la location d'unités vacantes de Willebroek à Décathlon. Toujours à Willebroek, des bureaux vacants ont été loués à TG-H Benelux.

7. La durée moyenne des contrats jusqu'à la première date de résiliation est restée stable à 8,5 ans (8,6 ans fin septembre 2018).

8. L'endettement atteint 51,3% au 31/12/2018, à comparer aux 51,2% de fin septembre 2018. L'endettement au 1/01/2019 va augmenter à environ 53,5% suite à l'application de IFRS16.

IFRS 16 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1/01/2019. En vertu de la nouvelle norme, les engagements de location (comme les contrats de bail ou les conventions de concession) doivent figurer au bilan du preneur par l'intermédiaire d'un droit d'utilisation en tant que placement immobilier et d'un engagement de location correspondant en tant que dette de long terme. Pour Montea, en tant que propriétaire immobilier et donc en tant que loueur, il n'y a pas de changement en ce qui concerne la valorisation du parc d'immeubles. Celui-ci restera évalué à sa juste valeur conformément à IAS 40.

¹ 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.

² Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions.

Bien que Montea soit principalement loueur, Montea est aussi preneur dans le cadre des conventions de concession pour les terrains dont Montea ne détient pas la nue-propriété. Pour ces conventions de concession, Montea inscrit au bilan, en tant que preneur, un droit d'utilisation en tant que placement immobilier et un engagement correspondant en tant que dette de long terme à partir du 1/01/2019, ce qui explique l'impact d'environ 2,2% (augmentation de 51,3% à 53,5%) sur le taux d'endettement.

9. Compte tenu des résultats du quatrième semestre 2018, les perspectives de Montea pour 2019 sont les suivantes :

- ❑ Croissance de 5% du résultat EPRA par action
- ❑ Croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action, soit [5%], sur la base d'un taux de distribution de 80%
- ❑ Le portefeuille immobilier croît de € 177,50 millions - dont 83% ou € 147,50 millions déjà identifiés - à € 1,09 milliard
- ❑ Le taux d'occupation reste supérieur à 97,5%. La durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première échéance dépasse 7,5 ans
- ❑ Le coût moyen de la dette baisse encore à 2,4%

Table des matières

1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Transactions et événements importants survenus en 2018 en Belgique, en France et aux Pays-Bas
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/12/2018
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2018
- 1.5. Événements importants survenus après la date du bilan
- 1.6. Transactions entre parties liées
- 1.7. Mesures de performance EPRA
- 1.8. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea
- 1.9. Perspectives
- 1.10. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable
- 1.11. 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 31/12/2018
2. État consolidé du bilan au 31/12/2018
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 du 31/12/2018
7. Déclaration du commissaire

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	31/12/2018	31/12/2017
					6 mois	12 mois
Portefeuille immobilier						
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)						
Nombre de sites		32	16	15	63	54
Surface du portefeuille immobilier						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	616.821	159.084	252.477	1.028.383	886.727
Bureaux	M ²	55.479	14.898	25.171	95.548	82.221
Surface totale	M ²	0	0	96.168	96.168	0
Potentiel de développement	M²	672.300	173.982	373.816	1.220.099	968.948
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	M ²	169.469	10.000	20.000	199.469	
Potentiel de développement(m ²) - in recherche	M ²	0	0	220.000	220.000	
Potentiel de développement (m ²) - in option	M ²	79.137	116.102	355.180	550.419	
Total surface - potentiel de développement (m²)	M²	248.606	126.102	595.180	969.888	168.652
Valeur du patrimoine immobilier						
Juste valeur (2)	K€	423.449	139.034	307.940	870.423	657.518
Valeur d'investissement (3)	K€	434.126	148.877	329.496	912.499	687.567
Taux d'occupation (4)	%	99,7%	95,0%	100,0%	99,1%	96,3%
Taux d'inoccupation EPRA						
Taux d'inoccupation EPRA (4)	%	0,6%	7,3%	0,0%	1,5%	0,0%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur	K€	12.918	0	98	13.016	12.771
Portefeuille immobilier - Projets en développement						
Juste valeur (2)	K€	9.785	0	18.610	28.395	48.439
Résultats consolidés						
Résultats						
Résultat net locatif	K€				49.883	40.793
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				46.053	38.830
Marge d'exploitation (5)*	%				92,3%	95,2%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€				-10.239	-11.107
Résultat EPRA (7)*	K€				35.724	26.785
Moyenne pondérée nombre d'actions					12.100.327	10.392.676
Résultat EPRA par action (8)*	€				2,95	2,58
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				31.978	3.972
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				-3.127	5.791
Résultat net (IFRS)	K€				64.575	36.548
Résultat net / action	€				5,34	3,52
Bilan consolidé						
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				433.550	332.911
EPRA VAN (12)*	K€				443.735	344.521
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				486.902	388.148
Total du bilan	K€				949.477	748.426
Ratio d'endettement (13)	%				51,3%	51,9%
IFRS VAN par action	€				33,83	28,67
EPRA VAN par action (14)*	€				34,63	29,67
EPRA NVAN par action (15)*	€				34,16	29,14
Cours de bourse (16)	€				59,80	42,95
Prime	%				76,8%	49,8%

- (1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
- (2) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre.
- (3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- (4) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- (5) *La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net. Voir section 1.9.
- (6) * Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir 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 variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com et chapitre 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 et chapitre 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 IFRS 9.
- (11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.
- (12) *NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi www.epra.com et chapitre 1.8.
- (13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (14) *NAV EPRA par action La NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et chapitre 1.8.
- (15) *NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNNAV EPRA par action est la NNNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et chapitre 1.8.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

1.2 Transactions et événements importants survenus en 2018 en Belgique, en France et aux Pays-Bas

1.2.1 Locations durant l'année 2018

Taux d'occupation de 99,1%

Au 31/12/2018, le taux d'occupation atteint 99,1% contre 96,3% fin 2017, principalement grâce à la hausse des occupations en Belgique (100%) et à la réception de projets de développement intégralement loués. De plus, 95% des contrats de location qui arrivaient à leur première échéance en 2018 ont été prolongés.

Les vacances actuelles se situent essentiellement en France, sur le site de Bondoufle auparavant loué à Cybergun, et sur le site de Le Mesnil-Amelot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. Le bien de Bondoufle sera vendu en 2019, conformément à la promesse de vente signée en 2018.

Locations

13/03/2018

Facil Europe BVBA nouveau locataire de qualité sur le site gantois de Hulsdonk (BE)³

Montea et Facil Europe BVBA (sous-traitant de Volvo) ont signé un contrat de bail d'une durée de 9 ans. Facil Europe BVBA consacre environ 4.200 m² au stockage de pièces et accessoires pour véhicules à moteur.

12/04/2018

Montea signe 2 nouveaux contrats de bail pour le site Flexport City à Liège Airport (BE)⁴

Comme déjà annoncé dans le communiqué de presse du 8/11/2017, Montea a commencé à Liège Airport le développement d'environ 20.000 m² d'unités de stockage avec bureaux. Les phases 1 et 2 ont vu le développement d'environ 12.200 m² dont 5.200 m² sont déjà loués à Sterima⁵ (phase 1). Montea a loué les surfaces restantes (phase 2) à (i) Easylog Solutions BVBA, un bail pour 3.728 m² d'une durée de 9 ans, et à (ii) Liège Cargo Agency BVBA, un bail pour 3.914 m² d'une durée de 9 ans.



³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou www.montea.com.

⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2018 ou www.montea.com.

⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 08/11/2017 ou www.montea.com.

14/05/2018

Montea signe un nouveau contrat de bail avec XPO Logistics⁶ pour Camphin-en-Carembault (FR) - 100% d'occupation

Montea a signé avec XPO Logistics un nouveau bail pour environ 6.170 m², portant sur la dernière unité disponible du site de Camphin-en-Carembault (FR). Le contrat est conclu pour un terme de 9 ans, à compter de septembre 2018.



11/10/2018

11/10/2018 – Montea parvient sur le trimestre écoulé à optimiser son taux d'occupation belge, qui passe de 94,7% à 100%⁷

Nouveau contrat de location avec Décathlon pour 16.700 m² à Willebroek

Fin 2017, Montea a fait l'acquisition d'un centre de distribution de 47.000 m², loué à Décathlon. À présent, Décathlon a signé un bail complémentaire portant sur 16.700 m² sur le même site (mais dans un bâtiment adjacent), pour un terme fixe de 9 ans. C'est au départ de MG Park De Hulst qu'est organisée toute la distribution de Décathlon Benelux.



Nouveau contrat de location avec TG-H Benelux pour 500 m² à Willebroek, MG Park De Hulst

En mars 2017, Montea a acquis environ 14.000 m² d'espace logistique au MG Park De Hulst, un espace loué à Metro. Les derniers 500 m² de bureaux ont été loués à TG-H Benelux. Cette entreprise fait partie du groupe suédois New Wave, acteur mondial dans le domaine des vêtements professionnels, des tenues de travail et des textiles promotionnels de qualité.



Nouveau contrat de location avec EC HUB pour 8.100 m² à Milmort

Montea et EC HUB ont conclu un contrat de bail de plus de 6 ans portant sur une unité d'environ 8.100 m² à Herstal-Milmort (Liège). D'origine chinoise, le nouveau locataire opère dans le secteur de l'e-commerce.

Nouveau contrat de location avec Sinotrans pour 7.300 m² à Liège, Liège Airport

Fin 2017, Montea annonçait le lancement d'un nouveau développement à Flexport City, la zone logistique de Liège Airport. Les 3 dernières unités disponibles, environ 7.300 m² au total, ont été louées à Sinotrans pour un terme de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans). Sinotrans est un des premiers transporteurs chinois.



⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 30/05/2017 ou www.montea.com.

⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 11/10/2018 ou www.montea.com.

Nouveau contrat de location avec WWL pour 8.700 m² à Gand, Hulsdonk

En octobre 2016, on a appris que SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA, ex-équipementier de Volvo, devait fermer ses portes. C'est la raison pour laquelle SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA a résilié le bail en cours prématurément, à savoir le 31 janvier 2017. Le bâtiment a été scindé en 2 unités, dont une a été louée à Facil Europe BVBA. Montea et WWL (WALLENIUS WILHELMSSEN Logistics Zeebrugge SA) ont signé pour l'espace en question un contrat de location résiliable annuellement. Le nouveau locataire est spécialisé dans les solutions innovantes et durables pour l'expédition et la logistique à l'échelle mondiale, à destination des constructeurs de voitures, de camions et de matériel lourd ainsi que pour le fret spécialisé.

**6/11/2018****Nouveau contrat de location avec LabCorp pour 10.145 m² à Malines (BE)**

Montea et LabCorp ont signé un bail d'une durée fixe de 9 ans portant sur une unité de 10.145 m² à Malines. Labcorp est actuellement locataire de l'unité 2 (4.650 m² de magasins et 570 m² de bureaux) et louera aussi à partir du 1/4/2019 l'unité 1 adjacente. Labcorp est une entité de Covance, le leader mondial du développement et des tests de nouveaux médicaments, dont le siège se trouve à Princeton (États-Unis).



1.2.2 Investissements durant l'année 2018

Un ensemble de bâtiments et terrains ont été acquis en 2018 pour un volume d'investissement total de € 73,3 millions. Toutes ces transactions ont été réalisées à une valeur d'investissement conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Le rendement initial net moyen de ces acquisitions s'élève à 6,8% hors constitution de la réserve foncière et à 6,2% avec constitution de la réserve foncière.

13/03/2018

Montea acquiert un centre de distribution crossdock de 4.240 m² à Lesquin (FR)⁸

Montea a fait l'acquisition d'un centre de distribution logistique à Lesquin, à un jet de pierre de l'aéroport de Lille. Le centre de distribution crossdock se compose de 3.764 m² de stockage et 476 m² bureaux. Il est entièrement loué à DHL. DHL a signé un contrat de bail pour un terme de 9 ans, avec une première possibilité de résiliation après 6 ans.



29/03/2018

Montea acquiert un complexe logistique à Hoofddorp (NL)⁹

Via sa filiale néerlandaise, Montea a acheté à Kenick Capital B.V. (Moerdijk) un complexe logistique de 6.290 m² avec 108 places de stationnement dans le parc d'activités « De President » de Hoofddorp, Pays-Bas. Le locataire actuel, Idexx Europe B.V., continuera d'occuper les locaux dans le cadre du bail en cours, avec un terme fixe jusqu'au 30 juin 2029. L'acquisition a été financée par un apport en nature¹⁰.



12/04/2018

Roissy Charles de Gaulle Airport – Achat d'un bâtiment de 1.448 m² à Le Mesnil-Amelot (FR)¹¹

Montea a acheté un bâtiment à Le Mesnil-Amelot, non loin de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. D'une surface de 1.448 m², le centre de distribution est divisé en 2 unités louées à BH Catering (918 m²) et GSF Aéro (530 m²). Avec cette transaction, Montea détient un portefeuille de > 20.000 m² dans le cadre de cet aéroport.



⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou www.montea.com.

⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 29/03/2018 ou www.montea.com.

¹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 11/10/2018 ou www.montea.com.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2018 ou www.montea.com.

21/09/2018

Sale & rent back d'un terrain de 47,9 ha à Tiel (NL) – Augmentation de € 41.239.983,68 des fonds propres¹²

En novembre 2017, Montea a annoncé la signature d'une convention d'intention avec De Kellen BV, concernant l'acquisition d'un terrain de 47,9 ha dans le parc d'activités De Kellen à Tiel. L'acquisition a été réalisée via l'apport en nature (indirect) d'une partie de la créance correspondant au prix d'achat, en contrepartie de l'émission de nouvelles actions Montea¹³.



¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/09/2018 ou www.montea.com.

¹³ Par l'apport en nature à Montea de la demande de paiement du prix d'achat de De Kellen B.V. sur Montea Nederland N.V., qui a pour origine la vente du site aux Pays-Bas à Montea Netherlands N.V.

1.2.3 Développements durant l'année 2018

Durant l'année 2018, une superficie d'environ 145.500 m² en projets pré-loués a été réceptionnée, pour un investissement total de € 99,1 millions, avec un rendement initial net de 6,6%. Par ailleurs, 2 projets build-to-suit ont démarré aux Pays-Bas au quatrième trimestre 2018, sur une superficie totale de plus de 40.000 m², avec un rendement initial net de 6,5%.

Lancement et réception de projets build-to-suit durant l'année 2018

- Réception du développement d'un bâtiment logistique d'environ 12.400 m² pour Edialux (Groupe Pelsis) à Bornem (BE). Voir communiqué de presse du 20 décembre 2018.
- Réception du site complet (bâtiment d'environ 24.400 m² et environ 18.000 m²) à Camphin-en-Carembault (FR), loué à DSM Food Specialties France SAS, Danone, GBS et XPO Logistics. Voir communiqué de presse du 18 juillet 2017.
- Réception d'environ 44.800 m² pour Carglass® (Groupe Belron). Voir communiqués de presse du 10 juin 2016 et du 31 mai 2017.
- Réception d'un développement sur mesure d'environ 10.800 m² pour Bas Logistics à Etten-Leur (NL). Ce projet constitue une extension du bâtiment existant de Bas Logistics acquis par Montea en 2017. Voir communiqué de presse du 24 octobre 2017.
- Réception d'environ 5.400 m² loués à Thomsen Select (environ 2.800 m²) et MileStone (environ 2.600 m²). Voir communiqué de presse du 8 novembre 2017.
- Réception d'un bâtiment logistique d'environ 8.670 m² pour WFS à Brucargo (BE). Voir communiqué de presse du 20 décembre 2018.
- Réception d'un centre de distribution de pointe à Flexport, Liège Airport, pour environ 20.723 m². Voir communiqué de presse du 20 décembre 2018.
- Lancement d'un premier développement d'environ 21.400 m² au LogistiekPark A12 de Waddinxveen (NL) ; Isero Ijzerwaren BV signe un contrat de location triple net de 15 ans pour environ 12.800 m². Voir aussi le communiqué de presse du 20 septembre 2018.
- Lancement du développement pour DocMorris de >20.000 m² à côté du site existant de Heerlen (NL). DocMorris a signé pour cette extension un contrat de location triple net de 15 ans. Voir communiqué de presse du 2 septembre 2014.



1.2.4 Désinvestissements durant l'année 2018

26/11/2018

Désinvestissement du bâtiment de Feuquières-en-Vimeu (FR)

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment de 9.000 m² à Feuquières-en-Vimeu. La transaction représente une somme de € 1,0 million. Le prix de vente est conforme à la juste valeur du site au 30/09/2018.



1.2.5 Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement

□ Renforcement des fonds propres

5/04/2018

Montea finalise l'apport en nature (indirect) du complexe logistique de Hoofddorp (NL) et renforce ses fonds propres de € 8.824.999,15¹⁴

Montea a réalisé l'apport en nature (indirect) du bien logistique situé dans le parc d'activités De President à Hoofddorp, aux Pays-Bas. Le Gérant statutaire a approuvé l'augmentation de capital de € 8.824.999,15 dans le cadre du capital autorisé ainsi que l'émission de 203.107 nouvelles actions Montea. L'apporteur a été rémunéré par 203.107 nouvelles actions Montea pour un montant total de € 8.824.999,15.

07/06/2018

Constatation de la réalisation du dividende optionnel¹⁵

Montea a constaté le 7 juin 2018 la réalisation de l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel offert à ses actionnaires. Le capital social de Montea a été augmenté de € 4.154.232,73 (et les primes d'émission de € 4.572.072,05, soit au total un renforcement des fonds propres de € 8.726.304,78) par l'émission de 203.838 nouvelles actions.

21/09/2018

Montea finalise l'apport en nature (indirect) du terrain de Tiel (NL) et renforce ses fonds propres de € 41.239.983,68¹⁶

Par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Montea Nederland N.V., Montea a acheté à De Kellen B.V. un terrain de 47,9 ha dans le parc d'activités De Kellen à Tiel, aux Pays-Bas. L'acquisition a été réalisée via l'apport en nature (indirect) d'une partie de la créance correspondant au prix d'achat, en contrepartie de l'émission de nouvelles actions Montea. Les nouvelles actions ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé⁸, sur décision du Gérant statutaire de Montea. De Kellen B.V. a apporté une partie de sa créance sur Montea Nederland N.V. correspondant au prix d'achat pour l'acquisition du bien. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de € 41.239.983,68. Sur cette somme, € 16.247.262,08 ont été affectés à la rubrique capital et € 24.992.721,60 à la rubrique primes d'émission. L'apporteur a été rémunéré par 797.216 nouvelles actions Montea pour un montant total de € 41.239.983,68.

□ Poursuite de l'optimisation de la structure de la dette

Montea a conclu en 2018 les nouvelles conventions de crédit suivantes :

- 4 lignes de crédit de long terme pour la somme totale de € 30 millions auprès de Belfius.
- 4 lignes de crédit de court terme pour la somme totale de € 40 millions auprès de ING.

Par ailleurs, un crédit de € 10 millions a été contracté auprès de BNP Paribas pour une durée de 8 ans.

¹⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 5/04/2018 ou www.montea.com.

¹⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/06/2018 ou www.montea.com.

¹⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/09/2018 ou www.montea.com.

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

Sur la base du résultat EPRA de € 2,95 par action, le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea va proposer un dividende brut de € 2,26 par action (€ 1,58 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution¹⁷ de 81% par rapport au résultat EPRA. Il s'agit d'une hausse de 4% du dividende brut par action par rapport à 2017 (€ 2,17 brut par action), malgré l'augmentation de 16% du nombre moyen pondéré d'actions, suite à l'apport en nature du site loué de Tiel (Pays-Bas) ainsi qu'à l'apport en nature du bien logistique de Hoofddorp (Pays-Bas), loué à Idexx Europe BV. Parallèlement, le 7 juin 2018, Montea a proposé à ses actionnaires existants un dividende optionnel ; 55% des actionnaires ont choisi de recevoir le dividende en actions plutôt qu'en cash.

RATIOS CLES	31/12/2018	31/12/2017
Ratios clés (€)		
Résultat EPRA par action (1)	2,95	2,58
Résultat sur le portefeuille par action (1)	2,64	0,38
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,26	0,56
Résultat net (IFRS) par action (1)	5,34	3,52
Résultat EPRA par action (2)	2,79	2,31
Distribution proposée		
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)	81%	84%
Dividende brut par action	2,26	2,17
Dividende net par action	1,58	1,52
Nombre d'actions moyen pondéré	12.100.327	10.392.676
Nombre d'action en circulation en fin de période	12.814.692	11.610.531

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

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

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

¹⁷ Le pourcentage de distribution de 81% est calculé à partir du résultat EPRA et non à partir du résultat disponible pour distribution.

1.2.7 Autres événements de l'année 2018

16/05/2018

La Belgique accueille le premier Airbnb pour magasins - Stockspots répond à une demande croissante d'innovation dans le secteur logistique belge ¹⁸

En première dans notre pays, Montea lance un Airbnb à l'usage du secteur logistique. Les entreprises qui disposent d'un excédent d'espace de stockage peuvent désormais profiter de la plate-forme en ligne Stockspots (une start-up néerlandaise) pour proposer ces surfaces à celles qui ont besoin. À l'inverse, celui qui cherche de l'espace d'entreposage supplémentaire pour une courte période, peut dorénavant le trouver facilement en ligne. Stockspots assure la liaison entre les deux groupes, exactement comme dans le modèle Airbnb. Sauf que la plate-forme fait un pas de plus que l'Airbnb classique en gérant la facturation, les assurances, etc. Montea investit aussi dans Stockspots.



¹⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/05/2018 ou www.montea.com.

1.2.8 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)¹⁹ de droit néerlandais. Ces entités ont formé avec Montea Nederland NV une unité fiscale jusqu'au 31 décembre 2018 pour le prélèvement de l'impôt des sociétés. Après cette date, Montea Nederland NV et ses filiales FBI seront des contribuables indépendants, chacune optant pour le statut de FBI. Montea Tiel NV (constituée le 31 décembre 2018) n'a jamais fait partie de l'unité fiscale pour l'impôt des sociétés. Cette société est un contribuable indépendant depuis sa constitution et opte aussi pour le statut de FBI. 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 Montea, et des restrictions du financement par la dette.

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

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

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

¹⁹ À l'exception d'Europand Eindhoven B.V.

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise la confirmation du statut de FBI, elle tient sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Dans sa déclaration à l'impôt des sociétés de 2015 et 2016²⁰, Montea Nederland NV a adopté la position selon laquelle elle remplit les critères du statut FBI, ce qui entraîne un impôt des sociétés nul. Le contrôleur néerlandais a cependant imposé une taxation provisoire pour 2015, 2016 et 2017, conforme au tarif normal de l'impôt des sociétés. Vu le taux d'intérêt fiscal en vigueur (8%), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (un total de € 0,24 par action²¹ pour 2015, 2016 et 2017). Les taxations provisoires sont supérieures de € 0,03 par action à l'estimation maximale financière (pro forma) (voir plus bas). Parallèlement, Montea a inscrit dans ses comptes une créance pour la même somme. Si le statut de FBI est octroyé, le montant sera entièrement remboursé. En revanche, si le statut de FBI est refusé, l'impôt aura été payé à juste titre, et il faudra amortir la créance, ce qui peut avoir un impact négatif significatif sur la rentabilité de Montea.

Montea Nederland NV n'a pas encore déposé la déclaration à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2017. Le délai est fixé au 1er mai 2019. Montea a aussi tenu sa comptabilité 2017 et 2018 comme si elle opérait sous le régime de la FBI. En d'autres termes, pour les exercices en question, aucune provision n'a été constituée pour un impôt des sociétés aux Pays-Bas.

Le risque que Montea Nederland NV n'obtienne pas le statut de FBI signifie qu'il est possible que Montea Nederland NV reste soumise au taux standard de l'impôt néerlandais sur les sociétés, soit 25% (20% sur la première tranche de € 200.000 de bénéfice fiscal). À partir de 2019, le taux de l'impôt sur les sociétés va graduellement diminuer à 20,5% en 2021 (15% sur les premiers € 200.000 de bénéfice fiscal). Dans un tel cas, Montea estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de € 0,13 par action¹¹ pour l'exercice 2018 (environ 4% du résultat EPRA prévu pour l'exercice 2018), compte non tenu d'éventuelles autres structurations fiscalement plus favorables des filiales néerlandaises. Si l'administration fiscale néerlandaise devait refuser le statut de FBI, Montea estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de € 0,21 par action¹¹ pour les exercices 2015, 2016 et 2017 (cumulé pour toutes les années) ou environ 7% (impact total sur les trois ans) du résultat EPRA pour l'exercice 2018.

²⁰ La déclaration à l'impôt des sociétés pour 2017 n'a pas encore été déposée. Elle doit l'être pour le 1er mai 2019.

²¹ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en 2018.

1.3 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2018

Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 911,8 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 870,4 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 28,4 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 13 millions).

	Total 31/12/2018	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2017
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)					
Nombre de sites	63	32	16	15	54
Surface entrepôts (m ²)	1.028.383	616.821	159.084	252.477	886.727
Surface bureaux (m ²)	95.548	55.479	14.898	25.171	82.221
Surface totale (m ²)	96.168	0	0	96.168	0
Potentiel de développement (m²)	1.220.099	672.300	173.982	373.816	968.948
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	199.469	169.469	10.000	20.000	168.652
Potentiel de développement (m ²) - en recherche	220.000	0	0	220.000	0
Potentiel de développement (m ²) - en option	550.419	79.137	116.102	355.180	0
Total surface (m²) - potentiel de développement	969.888	248.606	126.102	595.180	168.652
Juste valeur (K EUR)	870.423	423.449	139.034	307.940	657.518
Valeur d'investissement (K EUR)	912.499	434.126	148.877	329.496	687.567
Loyers contractuels annuels (K EUR)	61.205	33.267	8.649	19.289	47.315
Rendement brut (%)	7,03%	7,86%	6,22%	6,26%	7,20%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,13%	7,90%	6,71%	6,26%	7,43%
Surfaces non louées (m ²) (1)	10.516	1.858	8.658	0	35.257
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	876	202	674	0	1.525
Taux d'occupation	99,1%	99,7%	95,0%	100,0%	96,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (K EUR)	13.016	12.918	0	98	12.771
Portefeuille immobilier - Développements (4)					
Juste valeur (K EUR)	28.395	9.785	0	18.610	48.439

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

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

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

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

- Augmentation de € 212,9 millions de la juste valeur des immeubles en portefeuille à € 870,4 millions. En voici les raisons principales :

Belgique (+ € 65,1 millions) :

- réception du site de Bilzen, loué à Carglass, en Q2 2018 ;
- réception des travaux de rénovation sur le site de Milmort, loué à EC Hub et Sinotrans, en Q4 2018 ;
- réception d'un développement sur mesure à Flexport, Liège Airport, loué à Pollet Groep²², LCA, Easylog & Sinotrans en Q4 2018 ;
- réception d'un centre de distribution à Bornem, loué à Edialux (membre du groupe Pelsis - les opérations logistiques côtoient aussi une unité de production) en Q4 2018 ;
- réception d'un centre de distribution sur mesure à Brucargo, loué à Worldwide Flight Services (WFS) en Q4 2018 ; et
- augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

Pays-Bas (+ € 103,1 millions) :

- acquisition du site de Hoofddorp, loué à Idexx Europe en Q2 2018 ;
- réception du projet d'Etten-Leur, loué à BAS Logistics en Q2 2018 ;
- réception du projet de Schiphol, loué à Thomsen Select et MileStone en Q2 2018 ;
- transaction sale-and-rent back de Tiel, loué à Recycling Kombinatie REKO B.V. et Struyck Verwo Infra B.V. en Q3 2018 ;
- acquisition d'un terrain adjacent au site existant d'Oss, loué à Vos Logistics, en Q3 2018 ; et
- augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

France (+ € 44,7 millions) :

- acquisition du site de Le Mesnil-Amelot, loué à GSF Aéro et BH Catering en Q1 2018 ;
- achat du site de Lesquin, loué à DHL en Q1 2018 ;
- réception du site de Camphin-en-Carembault, loué à DSM, Danone, GBS et XPO en Q2 2018 ; et
- augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.220.099 m², répartie sur 63 sites, à savoir 32 sites en Belgique, 16 sites en France et 15 sites aux Pays-Bas.
- Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un potentiel de développement de 969.888 m², dont 199.469 m² sur les sites existants, 220.000 m² à l'étude (due diligence) et 550.419 m² en option. En moyenne, cette réserve de terrains débouchera suivant les attentes sur environ 50% de surface louable (environ 485.000 m²). Les terrains loués à long terme (96.168 m² au 31/12/2018) ne sont pas inclus dans le potentiel de développement, mais ils représentent aussi un potentiel de développement après l'expiration du bail (environ 240.000 m² ; pour mémoire : les terrains loués n'interviennent que pour 20% dans le total des surfaces louables, cf. note (1) de ce chapitre).
- Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,1% dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 7,4% au 31/12/2017. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 7,0%.

²² Au 7/2/2019 Sterima a été repris par Pollet Group.

- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 61,2 millions, une hausse de 29% par rapport au 31/12/2017, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 99,1% contre 96,3% fin décembre 2017. Les vacances actuelles se situent essentiellement en France, sur le site de Bondoufle auparavant loué à Cybergun, et sur le site de Le Mesnil-Amelot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. Le bien de Bondoufle sera vendu en 2019, conformément à la promesse de vente signée en 2018.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 28,4 millions se compose, de :
 - site de Tyraslaan, Vilvorde (BE)
 - lancement des travaux pour une extension d'environ 23.300 m² sur le site existant de Heerlen (NL) pour DocMorris
 - lancement d'un projet build-to-suit d'environ 21.400 m² au LogistiekPark A12 de Waddinxveen (NL) ; Isero Ijzerwaren BV va louer environ 12.800 m² pour une durée de 15 ans.
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires, € 13,0 millions, concerne 11 projets photovoltaïques : un à Bruxelles (Forest), deux en Wallonie (Heppignies et Milmort), sept en Flandre (Bornem, Alost, Erembodegem x2, Grimbergen, Bilzen et Gent) et un aux Pays-Bas (Etten-Leur).

1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2018

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2018

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2018 6 mois	31/12/2017 12 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	49.883	40.793
RESULTAT IMMOBILIER	52.068	43.963
% par rapport au résultat locatif net	104,4%	107,8%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.730	-1.246
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	50.338	42.717
Frais généraux de la société	-4.224	-3.814
Autres revenus et charges d'exploitation	-61	-72
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	46.053	38.830
% par rapport au résultat locatif net	92,3%	95,2%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-10.239	-11.107
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	35.814	27.723
Impôts	-89	-938
RESULTAT EPRA par action (1)	35.724 2,95	26.785 2,58
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3	769
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31.975	3.204
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	31.978	3.972
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.127	5.791
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-3.127	5.791
RESULTAT NET par action	64.575 5,34	36.548 3,52

1.4.2 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2018

□ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 33%, passant de € 26,8 millions en 2017 à € 35,7 millions en 2018. Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,95 pour 2018, une progression de 14,3% sur 2017 (€ 2,58).

La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2017 et en 2018, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

- Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille atteint € 46,1 millions, soit 19% de plus qu'en 2017.
 - Le résultat locatif net se monte à € 49,9 millions, soit 22% de mieux (€ 9,1 millions) que pour la même période de 2017 (€ 40,8 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées 2018 et 2017), les revenus locatifs ont augmenté de 4,1%, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (1,4%) et à cause du succès de la location des unités vacantes (2,6%).
 - Le résultat immobilier se monte à € 52,1 millions, en hausse de € 8,1 millions (ou 18%) sur la même période l'année dernière, principalement à cause de l'indemnité non récurrente perçue en 2017 pour la réception du bien loué à DHL Aviation NV (€ 0,9 million).
 - Les frais immobiliers et les frais généraux ont augmenté de € 0,9 million sur 2018 par rapport à 2017 en raison de la croissance du portefeuille. Cela se traduit par une augmentation du résultat opérationnel sur le portefeuille de € 7,2 millions ou 19% par rapport à la même période de l'an dernier (de € 38,8 millions en 2017 à € 46,1 millions 100 2018).
 - La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)^{23*} se monte à 92,3% pour toute l'année 2018, contre 92,0% en 2017²⁴.

- Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 10,2 millions au lieu des € 11,1 millions de l'année dernière.

Le résultat financier négatif net au 31 décembre 2018 s'établit à € 10,2 millions, une baisse de € 0,9 million par rapport à la même période de l'année dernière, principalement en raison de la liquidation de quatre couvertures de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour la somme totale de € 60 millions fin 2017. Une nouvelle couverture sera conclue ensuite pour le même montant nominal, à des conditions conformes au marché. Les dettes financières ouvertes, plus importantes en 2018 qu'en 2017, génèrent des charges financières supplémentaires, dont l'effet est neutralisé par des charges d'intérêts activées plus lourdes en 2018 qu'en 2017 en raison d'un nombre accru de projets en développement en 2018.

²³ *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.

²⁴ La marge d'exploitation hors rémunérations exceptionnelles reçues de SAS Automotive et reçues à la réception du bâtiment loué à DHL Aviation en 2017

Le coût financier moyen^{25*} calculé suivant la dette financière moyenne hors valeur négative des instruments de couverture se monte à 2,6% pour l'exercice 2018 contre 3,2% en 2017.

Au quatrième trimestre 2018, Montea a poursuivi son programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt. La restructuration exercera ses effets sur les résultats de 2019, entraînant une nouvelle baisse de 2,4% du coût moyen de financement prévu.

Au 31/12/2018, Montea totalise une dette bancaire (lignes de crédit bilatérales) de € 350 millions auprès de 7 établissements financiers. Au 31 décembre 2018, les dettes financières (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) sont couvertes à 90,8% par des contrats de couverture d'intérêt du type Interest Rate Swap et Interest Caps.

- ❑ Résultat EPRA de € 2,95 par action, en progrès de 14% par rapport à 2017.

Le résultat EPRA de 2018 atteint € 35,7 millions, soit 33% de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 14% à € 2,95 pour 2018, compte tenu de l'augmentation de 16% du nombre moyen pondéré d'actions.

- ❑ Proposition de dividende brut de € 2,26 par action, une hausse de 4% par rapport à 2017.

Sur la base du résultat distribuable, Montea va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de € 2,26 par action. Il s'agit d'une hausse de 4% du dividende brut par action par rapport à 2017.

- ❑ Le résultat sur le portefeuille immobilier²⁶ atteint € 32,0 millions

Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint € 32,0 millions ou € 2,64 par action²⁷. L'augmentation de valeur (3% du portefeuille immobilier actuel) résulte d'une baisse de rendement liée à l'évolution du marché, de la plus-value sur les développements de projets et de la signature de nouveaux contrats de bail.

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.

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

- ❑ La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 3,1 millions.

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 3,1 millions ou € 0,26 par action pour 2018. L'impact négatif résulte de l'impact négatif de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt existantes en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme fin 2018.

²⁵ *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.

²⁶ * 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.

²⁷ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

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

- Le résultat net (IFRS) se monte à € 64,6 millions, en progression de € 28,0 millions par rapport à 2017.

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille et des variations de la juste valeur des instruments financiers. Le résultat net (€ 64,6 millions) augmente de € 28,0 millions par rapport à l'an dernier, d'une part en raison de la hausse du résultat EPRA, d'autre part suite à la variation positive de la juste valeur des investissements immobiliers.

Le résultat net (IFRS) par action²⁸ s'élève à € 5,34 (€ 3,52 en 2017).

²⁸ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

1.4.3 Bilan consolidé abrégé de l'exercice 2018

		31/12/2018 Conso	31/12/2017 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	910.425.883	719.615.007
II.	ACTIFS COURANTS	39.050.817	28.811.399
	TOTAL DE L'ACTIF	949.476.700	748.426.406
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	433.568.523	333.029.072
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	433.549.949	332.910.588
II.	Intérêts minoritaires	18.574	118.483
	PASSIFS	515.908.177	415.397.334
I.	Passifs non courants	427.154.510	386.250.635
II.	Passifs courants	88.753.667	29.146.699
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	949.476.700	748.426.406

1.4.4 Commentaires du bilan consolidé de l'exercice 2018

- Au 31/12/2018, le total de l'actif (€ 949,5 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (92% du total), de panneaux solaires (1% du total) et de développements (3% du total). Le reste de l'actif (4% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 433,6 millions) et une dette totale de € 515,9 millions.

La dette totale (€ 515,9 millions) se compose de :

- € 350,0 millions en lignes de crédit consommées auprès de 7 institutions financières. Montea dispose de € 355 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2018 ainsi que d'une capacité non consommée de € 5,0 millions ;
- € 109,5 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
- une dette de leasing totale de € 1,1 million pour le financement des panneaux solaires de notre site d'Alost ;
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 10,2 millions ; et
- les autres dettes et comptes de régularisation²⁹ pour un montant de € 45,1 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 4,4 ans au 31 décembre 2018.

Le coût moyen de financement se situe à 2,6% pour 2018 (contre 3,2% en 2017). Le ratio de couverture d'intérêt^{30*} est égal à 4,5x (3,5x en 2017).

²⁹ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

³⁰ *Le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les revenus nets.

Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt, s'élève à 90,8% au 31 décembre 2018.

La durée moyenne des couvertures de taux d'intérêt atteint 6,8 ans.

- Le taux d'endettement³¹ de Montea s'élève à 51,3% fin 2018 (contre 51,9% fin 2017).

L'impact des investissements financés par des fonds externes en 2018 est largement compensé par le résultat réalisé et par le renforcement des fonds propres (voir 1.2.5).

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

- L'endettement au 1er janvier 2019 va augmenter à environ 53,5% suite à l'application de IFRS 16.

IFRS 16 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1/01/2019. En vertu de la nouvelle norme, les engagements de location (comme les contrats de bail ou les conventions de concession) doivent figurer au bilan du preneur par l'intermédiaire d'un droit d'utilisation en tant que placement immobilier et d'un engagement de location correspondant en tant que dette de long terme.

Pour Montea, en tant que propriétaire immobilier et donc en tant que loueur, il n'y a pas de changement en ce qui concerne la valorisation du parc d'immeubles. Celui-ci restera évalué à sa juste valeur conformément à IAS 40.

Bien que Montea soit principalement loueur, Montea est aussi preneur dans le cadre des conventions de concession pour les terrains dont Montea ne détient pas la nue-propriété. Pour ces conventions de concession, Montea inscrit au bilan, en tant que preneur, un droit d'utilisation en tant que placement immobilier est un engagement correspondant en tant que dette de long terme à partir du 1/01/2019, ce qui explique l'impact d'environ 2,2% sur le taux d'endettement.

Par ailleurs, l'application de IFRS 16 affectera aussi le compte de résultat. À partir de 2019, l'indemnité de concession récurrente sera comptabilisée via le résultat financier plutôt que le résultat locatif net.

- Plan financier et structure de la dette

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 transmis pour information à la FSMA.

³¹ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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 par la SIR.

Sur la base du taux d'endettement actuel (51,3% au 31/12/2018), le potentiel d'investissement atteint environ € 373 millions³² sans dépassement du plafond autorisé de 65%.

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 € 206 millions.

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 € 200 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 22% de la valeur du portefeuille existant.

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 51,3% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

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.

Le but reste d'assurer le financement avec un endettement d'environ 55%. Montea veillera à ne jamais dépasser 60% de dette, comme prévu dans 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 net 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.

³² 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.

- La NAV EPRA^{33*} au 31/12/2018 se monte à € 34,63 par action contre € 29,67 par action au 31/12/2017. L'augmentation est la conséquence du résultat EPRA, en partie compensée par la distribution du dividende, l'impact des augmentations de capital et la revalorisation du portefeuille. La NNAV EPRA au 31 décembre 2018 se monte à € 34,16 par action contre € 29,14 par action au 31/12/2017.

³³ *NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi : www.epra.com. NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi : www.epra.com.

1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

Nouveaux financements

Au début de 2019, € 25 millions des lignes de crédit de court terme ont été remboursés anticipativement. Un nouveau crédit de € 30 millions (d'une durée de 8 ans) a été clôturé au cours de la même période. En outre, un prêt relais a été contracté en février 2019 pour un montant total de € 40 millions. La durée moyenne pondérée des dettes financières atteint donc au stade actuel 4,9 ans.

21/02/2019

Montea annonce les nouveaux investissements ci-dessous pour un montant total de € 83,0 millions.

Acquisition d'un terrain loué à Born (NL). Investissement d'environ € 37,0 millions.

D'une superficie de 220.000m², le terrain est loué à Koopman Logistics Group pour une durée de 12,5 ans. Il jouit d'une excellente situation sur l'autoroute A2 et le canal Juliana. Le terrain offre également un accès direct au terminal Barge & Rail de Born pour la distribution des conteneurs destinés aux ports d'Anvers et Rotterdam. La transaction représente une valeur d'investissement totale d'environ € 37,0 millions (conforme au chiffre de l'expert immobilier), génère dès à présent un rendement initial net voisin de 5,4% et présente un futur potentiel de développement de 120.000 m² d'espace logistique de qualité très bien situé.



Projet build-to-suit pour Unéal à St Laurent de Blangy (FR). Investissement d'environ € 18,7 millions.

À l'issue d'un appel d'offres en 2018, Unéal a confié à Montea la tâche de développer un centre de distribution de pointe avec environ 33.000 m² d'espace de stockage et environ 1.900 m² de bureaux. Les travaux du projet vont commencer au premier trimestre 2019 (sous conditions suspensives habituelles) pour une réception prévue du projet fin 2019. L'opération représente une valeur d'investissement totale de € 18,7 millions (conforme à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier) et va générer à partir de la réception un rendement initial net d'environ 6,4%.



Acquisition d'un terrain à Meyzieu (FR). Investissement de € 3,5 millions.

Le terrain d'environ 28.200 m² est très bien situé à l'est de Lyon, sur l'autoroute A42. Le terrain pourra recevoir un bâtiment logistique d'environ 10.000 m². La transaction représente une valeur d'investissement voisine de € 3,5 millions. Les contacts avec les candidats locataires vont bon train. Montea prévoit de développer le terrain dans un délai de 2 ans.

**Quadruple de la surface totale de panneaux photovoltaïques: 225 000 m² de nouveaux panneaux solaires en Belgique et 110 000 m² de nouveaux panneaux solaires aux Pays-Bas. Investissement d'environ € 23,8 millions.**

Montea poursuit en 2019 ses ambitieux projets de durabilisation du portefeuille. La Belgique va investir environ € 14,2 millions dans des nouveaux projets photovoltaïques (aux conditions suspensives habituelles). Aux Pays-Bas, des projets photovoltaïques vont voir le jour pour la première fois, représentant une valeur d'investissement de € 9,6 millions. Avec ce nouvel investissement, la surface totale des panneaux solaires dans le portefeuille fait plus que quadrupler, et produira assez d'énergie pour alimenter plus de 10.000 ménages. Les recettes annuelles de l'investissement avoisineront € 3,2 millions.

21/02/2019**Annonce d'augmentation de capital**

Montea annonce une augmentation de capital à hauteur de € 160,0 millions, dans les limites du capital autorisé, avec droits d'attribution irréductibles.

1.6 Transactions entre parties liées

En 2018, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées, à l'exception de celles qui respectent les conditions du marché et sont habituelles dans l'exercice des activités de Montea.

1.7 Mesures de performance EPRA

	Definition	Objectif	31/12/2018	31/12/2017
B) RESULTAT EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	En € x 1000:	
			35.724	26.785
			In € / action:	
			2,95	2,58
C) EPRA NAV	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	En € x 1000:	
			443.735	344.522
			In € / action:	
			34,63	29,67
D) EPRA NNAV	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de la totalité des actifs et des passifs d'une entité immobilière.	En € x 1000:	
			437.699	338.308
			In € / action:	
			34,16	29,14
F) EPRA TAUX DE VACANCE	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du	Une pure mesure (en %) de la vacance.	1,5%	3,2%

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 :

Résultat EPRA

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31/12/2018	31/12/2017
Résultat net (IFRS)		64.575	36.548
Changements pour le calcul du résultat EPRA			
A exclure:			
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-31.975	-3.204
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-3	-769
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.127	-5.791
Résultat EPRA		35.724	26.785
Nombre moyen pondéré d'actions		12.100.327	10.392.676
Résultat EPRA par action (€/action)		2,95	2,58

NAV EPRA – NAV EPRA par action

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

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

Calcul :

EPRA NAV

(en EUR X 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
IFRS NAV	433.550	332.911
VAN par action (€/action)	33,83	28,67
Effet de l'exercice des options, la dette convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
Valeur de l'actif net dilué après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres	433.550	332.911
A exclure		
(iv) IV. Juste valeur des instruments financiers	10.186	11.611
EPRA NAV	443.735	344.522
Nombre d'actions en circulation par fin période	12.814.692	11.610.531
EPRA NAV par action (€/action)	34,63	29,67

NNNAV EPRA – NNNAV EPRA par action

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

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

Calcul :

EPRA NNVAN

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2018	31/12/2017
EPRA NNVAN		443.735	344.522
Nombre d'action en circulation par fin période		12.814.692	11.610.531
EPRA NAV (€/aandeel)		34,63	29,67
A rajouter:			
(i)	I. Juste valeur des instruments financiers	-10.186	-11.611
(ii)	II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	4.149	5.397
EPRA NNVAN		437.699	338.308
Nombre d'action en circulation par fin période		12.814.692	11.610.531
EPRA NNVAN (€/action)		34,16	29,14

Inoccupation EPRA

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

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

Calcul :

TAUX D'INOCCUPATION EPRA

(En EUR X 1 000)	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2018	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/12/2018	Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2018	Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2017	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/12/2017	Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2017
Belgique	202	31.157	0,6%	1.525	26.760	5,7%
France	674	9.226	7,3%	-	7.012	0,0%
Les Pays-Bas	-	19.210	0,0%	-	13.974	0,0%
Total	876	59.593	1,5%	1.525	47.746	3,2%

1.8 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea³⁴

Résultat sur le portefeuille

Définition : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.

Objectif : Cet APM reflète les variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	3	769
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31.975	3.204
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	31.978	3.973

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat financier	-13.366	-5.316
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.127	-5.791
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-10.239	-11.107

³⁴ Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 1.8 Mesures de performance EPRA.

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

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

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

Calcul :

En 2017, la marge opérationnelle hors indemnités non récurrentes s'élevait à 92,0%.

MARGE D'EXPLOITATION <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat locative net	49.883	40.793
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	46.053	38.830
MARGE D'EXPLOITATION	92,3%	95,2%

Coût moyen de la dette

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

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

Calcul :

COÛT MOYEN DE LA DETTE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat financier	-13.366	-3.171
A exclure:		
Revenus financiers	-91	-232
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	3.127	-5.168
Intérêts intercalaires	-1.491	-243
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-11.821	-8.814
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	449.223	366.615
COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)	2,6%	3,2%

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul :

INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	46.053	38.830
Revenus financiers (+)	91	240
TOTAL (A)	46.144	39.071
Charges financières (-)	10.237	11.245
TOTAL (B)	10.237	11.245
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,51	3,47

1.9 Perspectives

1.9.1 Conjoncture économique

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

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

1.9.2 Perspectives propres à Montea

□ Pipeline d'investissement

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

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

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

En 2019, Montea prévoit d'augmenter le portefeuille de € 177,5 millions (dont 83% ou € 147,5 millions déjà identifiés) à € 1,09 milliard.

□ Taux d'occupation et durée des contrats de location

La croissance du portefeuille va de pair avec un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,1% fin 2018), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (8,5 ans fin 2018) et l'âge moyen des bâtiments (<7 ans fin 2018). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition et le développement de son parc.

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

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

□ Stratégie de financement

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

Montea souhaite réduire encore en 2019 le coût moyen du financement à 2,4%.

□ Résultat EPRA par action/dividende par action

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

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

1.10 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. Le management de Montea est convaincu qu'une approche responsable de ses activités conditionne la durabilité de l'entreprise.

1.10.1 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 ».

Le « 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 CO₂ ;
- 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.

1.10.2 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 CO₂. 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 CO₂ dans son patrimoine belge. Le certificat Lean & Green Star lui a été remis 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 XPO sont des locataires de Montea qui ont aussi reçu le Lean and Green Award.

Efforts de durabilisation déjà réalisés dans le patrimoine immobilier belge de Montea :

- 270.000 m² de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires ;
- Tous les bâtiments ont fait l'objet d'un audit énergétique complet. 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 puissance totale de 5,3 MWc en panneaux solaires a été installée sur le toit des sites belges. Cela représente une production de 4,5MWh, l'équivalent d'environ 1.300 familles.
- 386.000 m² ont été achetés ou construits avec un coefficient K inférieur à K35 (maximum légal K40).

1.10.3 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 critères suivants :

□ **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 monitoring ont été mis en place sur 14 sites. Des rapports périodiques permettent à Montea de suivre de près la gestion de l'énergie et de l'ajuster en cas de consommation anormale.

□ Panneaux photovoltaïques

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.

□ 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 tous les 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.

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.

□ 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.

1.11 Déclaration relative à la réalisation 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 51,3% 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 4,5 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

21/05/2019	Résultats intermédiaires 31/03/2019 (avant la bourse)
21/05/2019	Assemblée générale des actionnaires
08/08/2019	Résultats semestriels 30/06/2019 (avant la bourse)
06/11/2019	Résultats intermédiaires 30/09/2019 (avant la bourse)

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

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2018, le patrimoine immobilier représentait une superficie totale de 1.220.099 m², répartie sur 63 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP). Montea a reçu le 5/9/2018 le « EPRA BPR Gold Award ».

CONTACT PRESSE

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

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com

Suivez MONTEA via la SHAREHOLDERSBOX :



ANNEXE 1

État consolidé du compte de résultat au 31/12/2018

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2017
I.	Revenus Locatifs	52.896	43.234
II.	Reprises de loyers cédés et exonptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-3.012	-2.440
	RESULTAT LOCATIF NET	49.883	40.793
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.847	5.168
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	-6.493	-5.895
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.831	3.897
	RESULTAT IMMOBILIER	52.068	43.963
IX.	Frais techniques	-6	-34
X.	Frais commerciaux	-130	-122
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.534	-1.047
XIII.	Autres charges immobilières	-60	-44
	CHARGES IMMOBILIERES	-1.730	-1.246
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	50.338	42.717
XIV.	Frais généraux de la société	-4.224	-3.814
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-61	-72
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	46.053	38.830
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	3	769
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31.975	3.204
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	78.031	42.803
XX.	Revenus financiers	91	240
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-10.237	-11.245
XXII.	Autres charges financières	-92	-102
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.127	5.791
	RESULTAT FINANCIER	-13.366	-5.316
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	64.665	37.486
XXV.	Impôts des sociétés	-89	-938
XXVI.	Exit tax	0	0
	IMPOT	-89	-938
	RESULTAT NET	64.575	36.548
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	64.575	36.548
	Intérêts minoritaires	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	12.814.692	11.610.531
	Nombre d'actions pondéré de la période	12.100.327	10.392.676
	RESULTAT NET par action (EUR)	5,34	3,52

ANNEXE 2

État consolidé du bilan au 31/12/2018

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2017
I.	ACTIFS NON COURANTS	910.426	719.615
A.	Goodwill	-	-
B.	Immobilisations incorporelles	374	168
C.	Immeubles de placement	896.873	706.431
D.	Autres immobilisations corporelles	13.149	12.877
E.	Actifs financiers non courants	1	96
F.	Créances de location-financement	-	-
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	29	42
H.	Actifs d'impôts différés	29	42
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	-	-
II.	ACTIFS COURANTS	39.051	28.811
A.	Actifs détenus en vue de la vente	2.377	-
B.	Actifs financiers courants	-	-
C.	Créances de location-financement	-	-
D.	Créances commerciales	15.599	14.364
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	13.867	8.748
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.634	3.436
G.	Comptes de régularisation	2.574	2.263
	TOTAL DE L'ACTIF	949.477	748.426
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	433.569	333.029
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	433.550	332.911
A.	Capital	256.063	232.938
B.	Primes d'émission	100.891	66.641
C.	Réserves	12.020	-3.216
D.	Résultat net de l'exercice	64.575	36.548
II.	Intérêts minoritaires	19	118
	PASSIF	515.908	415.397
I.	Passifs non courants	427.155	386.251
B.	Passifs financiers non courants	416.968	374.543
a.	Etablissement de crédit	306.431	264.072
b.	Crédit-bail	1.047	1.136
c.	Autres	109.491	109.335
C.	Autres passifs financiers non courants	10.186	11.707
E.	Autres passifs non courants	-	-
II.	Passifs courants	88.754	29.147
B.	Passifs financières courantes	45.085	2.273
a.	Etablissement de crédit	45.000	2.000
b.	Crédit-bail	85	273
c.	Autres	-0	-
C.	Autres passifs financiers courants	-	-
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	20.142	10.894
a.	Exit taks	1.445	4.346
b.	Autres	18.697	6.547
E.	Autres passifs courants	4.707	437
F.	Comptes de régularisation	18.819	15.542
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	949.477	748.426

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
AU 31/12/2017	232.938	66.641	-3.217	36.548	0	118	333.028
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	23.125	34.250	64	0	0	-99	57.340
Augmentation de capital	24.195	34.250	0	0	0	0	58.446
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés	0	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	10	0	0	0	10
Propres actions	-1.070	0	0	0	0	0	-1.070
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-99	-99
Corrections	0	0	54	0	0	0	54
Sous-total	256.063	100.891	-3.153	36.548	0	19	390.368
Dividendes	0	0	-21.375	0	0	0	-21.375
Résultat reporté	0	0	36.548	-36.548	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	64.575	0	0	64.575
AU 31/12/2018	256.063	100.891	12.020	64.575	0	19	433.568

ANNEXE 4

État du résultat global consolidé

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017
	12 mois	12 mois
Résultat net	64.575	36.548
Autres éléments du résultat global	10	484
Articles qui seront repris au résultat:	0	0
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
Articles qui ne seront pas repris au résultat:	10	484
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	10	484
Résultat global	64.585	37.032
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	64.585	37.032
Intérêts minoritaires	0	0

ANNEXE 5

État des flux de trésorerie consolidés (€ '000)

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/12/2018	31/12/2017
	12 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	3.436	3.350
Résultat net	64.575	36.548
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	10.239	11.107
Revenus locatives	-91	-240
Impôts payés sur financements	10.330	11.347
Dividends	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	89	938
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-28.567	-10.415
Amortissements et réductions de valeur	373	286
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	205	205
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	157	90
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	11	-9
Autres éléments non monétaires	-28.941	-10.701
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-31.975	-3.204
Impact IAS 39 (+/-)	3.127	-5.791
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-3	-769
Provisions	0	0
Impôts	-89	-938
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	46.336	38.178
Variation du besoin en fonds de roulement (C)	10.143	25.620
Mouvements d'éléments de l'actif	-6.652	20.570
Créances commerciales	13	-3
Autres actifs non courants à long terme	-1.235	-3.865
Autres actifs courants	-5.119	5.580
Charges à reporter et produits acquis	-311	18.858
Mouvements d'éléments du passif	16.795	5.050
Dettes commerciales	9.929	-543
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-681	589
Autres passifs courants	4.270	287
Charges à imputer et produits à reporter	3.277	4.717
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	59.915	67.148
Activités d'investissement	-175.075	-166.546
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-313	-79
Immeubles de placement et projets de développement	-174.246	-164.934
Autres immobilisations corporelles	-84	-51
Panneaux photovoltaïques	-436	-2.250
Vente d'immeubles de placement	3	769
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-175.075	-166.546
CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)	-115.160	-99.398
Variation des passifs financiers et dettes financières	93.052	67.599
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	85.237	1.511
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	-1.521	1.211
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-9.248	0
Variation des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0
Variation des capitaux propres	36.981	46.342
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	24.195	32.656
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	34.250	34.201
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires	-100	0
Dividendes distribués	-21.375	-20.999
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	10	484
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
Éléments du passifs financiers	-10.239	-11.107
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	119.794	102.834
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	4.634	3.436

ANNEXE 6**Rapport de l'expert immobilier indépendant du 31/12/2018³⁵****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 2018.

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 2018 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 m².

³⁵ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2018 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.

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 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 2018 s'élève à

913.283.100 €

(Neufs cent treize millions deux cent quatre-vingt-trois mille et 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 2018 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

871.187.200 €

(Huit cent septante et un millions cents quatre-vingt-sept mille et deux 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 6,70%.

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 2018 s'élève à

28.826.100 €

(Vingt-huit millions huit cent vingt-six mille et cent 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 2018 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

28.395.400 €

(Vingt-huit millions trois cents nonante-cinq mille et quatre 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 :

31/12/2018							
INVESTMENT PROPERTIES	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,65%	33.266.671 €	33.534.216 €	31.222.870 €	434.909.700 €	424.213.600 €	396.251.300 €
The Netherlands	5,85%	19.288.926 €	19.288.926 €	19.209.957 €	329.495.800 €	307.940.000 €	307.940.000 €
France	5,81%	8.649.349 €	9.588.329 €	9.225.945 €	148.877.600 €	139.033.600 €	139.033.600 €
TOTAL	6,70%	61.204.947 €	62.411.472 €	59.658.772 €	913.283.100 €	871.187.200 €	843.224.900 €

UNDER DEVELOPMENT	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					10.030.000 €	9.785.400 €	9.118.200 €
The Netherlands					18.796.100 €	18.610.000 €	18.610.000 €
France					0 €	0 €	0 €
					28.826.100 €	28.395.400 €	27.728.200 €

TOTAL PORTFOLIO	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					444.939.700 €	433.999.000 €	405.369.500 €
The Netherlands					348.291.900 €	326.550.000 €	326.550.000 €
France					148.877.600 €	139.033.600 €	139.033.600 €
					942.109.200 €	899.582.600 €	870.953.100 €

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

Bruxelles, le 22 janvier 2019.



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

ANNEXE 7**Déclaration du commissaire**

Le commissaire, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par M. Joeri Klaykens, confirme avoir contrôlé sur le fond 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.