

# Communiqué de presse

## Déclaration intermédiaire

du gérant statutaire  
relative à la période du  
01/07/2019 au 30/09/2019

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
EMBARGO JUSQU'AU 06/11/2019 – 7h30



- ✓ Résultat EPRA de € 37,3 millions sur 9 mois en 2019 (+ 48 % de mieux que sur 9 mois en 2018)
- ✓ Résultat EPRA par action de € 2,45 <sup>1</sup>(+ 18% par rapport aux 9 premiers mois de 2018)
- ✓ La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de € 201,7 millions ou 22 % par rapport à fin 2018
- ✓ Les fondamentaux du portefeuille sont solides : taux d'occupation de 98,6 % et durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première échéance 8,1 ans (hors durée des certificats des panneaux photovoltaïques)
- ✓ Endettement de 40,8 % à fin Q3 2019

## Perspectives pour 2019 :

- ✓ Croissance du résultat EPRA par action pour 2019 vers € 3,25 (+10 % par rapport à 2018)
- ✓ Croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action : évolution vers € 2,50 par action (+10 % par rapport à 2018), sur la base d'un taux de distribution de 80 %

---

<sup>1</sup> L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre et va augmenter jusqu'à la fin de l'année.

## Résumé

**1.** Le résultat EPRA de Montea pour les 9 premiers mois de 2019 se situe à € 37,3 millions, en progression de 48% sur la même période de 2018 (€ 25,2 millions). Le résultat EPRA par action sur les 9 premiers mois de 2019 atteint € 2,45 et augmente de 18% par rapport à la même période de 2018 (€ 2,08 par action), compte tenu de l'augmentation de 26% du nombre moyen pondéré d'actions<sup>2</sup>.

Le résultat locatif net augmente de 35% (de € 35,9 millions fin Q3 2018 à € 48,4 millions fin Q3 2019), principalement à la faveur de l'accroissement du portefeuille immobilier, qui génère des revenus locatifs supplémentaires.

**2.** Le résultat net (IFRS) atteint € 69,1 millions, notamment sous l'effet d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à hauteur de € 52,9 millions. Le résultat net par action (IFRS) sur les 9 premiers mois de 2019 s'élève à € 4,53, comparé aux € 4,23 de la même période de 2018.

**3.** Un volume de portefeuille supplémentaire de € 201,7 millions (y compris augmentation de € 52,9 millions de la juste valeur du portefeuille existant<sup>3</sup>) a été réalisé sur les 9 premiers mois de 2019, à la suite de quoi la juste valeur du portefeuille immobilier, développements et panneaux solaires compris, progresse de 22 % (de € 911,8 millions fin 2018 à 1.113,5 milliard fin Q3 2019).

**4.** Le taux d'occupation reste stable par rapport à 2018 et se situe à 98,6 % au 30 septembre 2019. La durée résiduelle moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 8,1 ans.

**5.** Le coût moyen du financement sur les 9 premiers mois de 2019 se monte à 2,2% pour un degré de couverture de 93% à fin septembre 2019.

**6.** L'endettement se monte à 40,8% à la fin du troisième trimestre de 2019, contre 51,3% fin 2018.

**7.** La NAV EPRA par action se monte à € 42,6 au 30 septembre 2019 contre € 34,6 fin 2018. La NAV IFRS par action se monte à € 40,6 au 30 septembre 2019 contre € 33,8 fin 2018.

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

- ❑ Croissance du résultat EPRA par action pour 2019 vers € 3,25 (+10 % par rapport à 2018)
- ❑ Croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action : évolution vers € 2,50 par action (+10 % par rapport à 2018), sur la base d'un taux de distribution de 80 %

<sup>2</sup> L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre et va augmenter jusqu'à la fin de l'année.

<sup>3</sup> Y compris résultat de la vente d'immeubles de placement

# Table des matières

## 1 Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Transactions et événements importants au cours du Q3 2019
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2019
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés du troisième trimestre clôturé le 30/09/2019
- 1.5. Événements importants survenus après la date du bilan
- 1.6. Transactions avec parties liées

## 2 Indicateurs de performance EPRA

## 3 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea

## 4 Perspectives

## 5 Calendrier financier

# 1 Rapport de gestion

## 1.1 Chiffres clés

	BE	FR	NL	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2018
				9 mois	12 mois	9 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>						
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>						
Nombre de sites	33	15	19	67	63	61
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup> 624.873	157.351	285.848	1.068.072	1.028.383	1.093.863
Bureaux	M <sup>2</sup> 58.071	14.334	29.667	102.072	95.548	89.645
Terrains - loués	M <sup>2</sup> 6.512	0	156.498	163.010	96.168	
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup> 689.456</b>	<b>171.685</b>	<b>472.013</b>	<b>1.333.155</b>	<b>1.220.099</b>	<b>1.183.508</b>
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	M <sup>2</sup> 191.907	40.919	37.520	270.346	133.655	
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en recherche	M <sup>2</sup>			0	220.000	
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en option	M <sup>2</sup> 79.137	0	166.512	245.649	550.419	
<b>Potentiel de développement</b>	<b>M<sup>2</sup> 303.606</b>	<b>40.919</b>	<b>925.012</b>	<b>1.269.537</b>	<b>1.450.727</b>	<b>145.832</b>
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>						
Juste valeur (2)	K€ 513.448	148.565	393.850	1.055.863	870.423	830.264
Valeur d'investissement (3)	K€ 526.386	159.074	419.991	1.105.451	912.499	870.445
<b>Taux d'occupation (4)</b>	<b>% 99,8%</b>	<b>95,2%</b>	<b>98,2%</b>	<b>98,6%</b>	<b>99,1%</b>	<b>97,9%</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>						
Juste valeur	K€ 11.738	0	87	11.825	13.016	13.107
<b>Portefeuille immobilier - Projets en développement</b>						
Juste valeur (2)	K€ 26.620	12.547	6.675	45.842	28.395	28.576
<b>Résultats consolidés</b>						
<b>Résultats</b>						
Résultat net locatif	K€			48.378	49.883	35.906
Résultat immobilier	K€			50.875	52.068	37.634
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€			46.229	46.053	33.276
Marge d'exploitation (5)*	%			90,9%	88,4%	88,4%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6))*	K€			-8.408	-10.239	-7.463
<b>Résultat EPRA (7)*</b>	<b>K€</b>			<b>37.267</b>	<b>35.724</b>	<b>25.172</b>
Moyenne pondérée nombre d'actions				15.229.606	12.100.327	12.100.327
Résultat EPRA par action (8)*	€			2,45	2,95	2,08
Résultat sur le portefeuille (9)	K€			52.872	31.978	25.037
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€			-21.079	-3.127	945
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>K€</b>			<b>69.060</b>	<b>64.575</b>	<b>51.154</b>
Résultat net / action	€			4,53	5,34	4,23
<b>Bilan consolidé</b>						
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€			640.295	433.550	419.315
EPRA VAN (12)*	K€			671.559	443.735	429.981
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€			476.305	486.902	470.037
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>			<b>1.167.042</b>	<b>949.477</b>	<b>917.690</b>
Ratio d'endettement (13)	%			40,8%	51,3%	51,2%
IFRS VAN par action	€			40,57	33,83	32,72
EPRA VAN par action (14)*	€			42,55	34,63	33,55
EPRA NVAN par action (15)*	€			40,83	34,16	33,07
Cours de bourse (16)	€			77,70	59,80	56,40
Prime	%			91,5%	76,8%	72,4%

- (1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
- (2) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, hors immeubles à usage propre.
- (3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- (4) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m<sup>2</sup> non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- (5) \*La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net. Voir section 3.
- (6) \* Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 3.
- (7) \* Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont appuyés sur le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et la section 2.
- (8) \* Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et la section 2.
- (9) \* Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers. Voir section 3.
- (10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IFRS 9.
- (11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- (12) \*NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et la section 2.
- (13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (14) \*NAV EPRA par action : la NAV EPRA par action est le NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et la section 2.
- (15) \*NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et la section 2.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

## 1.2 Transactions et événements importants survenus au Q3 2019

### 1.2.1 Locations

#### Taux d'occupation de 98,6 %

A fin septembre 2019, le taux d'occupation était de 98,6 %. Il reste stable par rapport à fin 2018.

Les vacances actuelles se situent à Waddinxveen (NL), où environ 35 % des surfaces louables récemment réceptionnées sont à louer, ainsi qu'à Le Mesnil-Amelot (FR), précédemment loué à Autoclick et Facilit'Air. L'unité vacante Milmort sera (BE) sera louée à Safran Aero Boosters à partir du 1er novembre 2019.

### 1.2.2 Développements

Au troisième trimestre 2019, une superficie d'environ 42.000 m<sup>2</sup> de projets pré loués a été réceptionnée, soit un investissement total de € 45,0 millions (hors investissements en panneaux solaires), avec un rendement initial net de 6,5 %. Il s'agit des biens suivants :

- Waddinxveen, Pays-Bas : partiellement loué à Isero pour un terme fixe de 15 ans
  - Début Q4 2018 – réception 12/07/2019
- Heerlen, Pays-Bas : loué à Doc Morris pour un terme fixe de 15 ans
  - Début Q4 2018 – réception 23/09/2019

Montea prévoit par ailleurs de réceptionner une superficie d'au moins 43.000 m<sup>2</sup> de projets pré loués dans le courant de 2020, dont le développement a déjà commencé en 2019. Cela représente un investissement total de € 29,6 millions, avec un rendement initial net de 7,2 %. Il s'agit des biens suivants :

- St-Laurent de Blangy, France : loué à Unéal-Advitam pour un terme fixe de 20 ans
  - Début Q2 2019 – réception Q2 2020
- Meyzieu, France : loué à Auto Chassis International pour un terme fixe de 9 ans
  - Début Q3 2019 – réception Q2 2020



### 1.2.3 Désinvestissements

Le 08/07/2019, Montea a vendu le bâtiment de 's Heerenberg, loué depuis de longues années par JCL Logistics, à Aberdeen Standard European Logistics Income PLC. L'immeuble a été vendu sur la base d'un rendement initial de 5,4 %, pour un prix de vente total de € 24,0 millions.

## 1.2.4 Autres événements

16/09/2019

### Arrivée de Jimmy Gysels : la nouvelle dimension du Property management <sup>4</sup>

Le 16/09/2019, Jimmy Gysels a été nommé Chief Property Management de Montea. Dans sa nouvelle fonction, il se chargera d'optimiser la gestion des immeubles Montea afin de pouvoir offrir aux clients actuels et futurs un service encore meilleur. Une attention particulière ira à la durabilisation du portefeuille, à l'innovation et à la communication client.



## 1.2.5 Résultat EPRA de € 2,45 par action

Le résultat EPRA de Montea pour les 9 premiers mois de 2019 est de € 2,45 par action, en progression de 18 % sur le troisième trimestre 2018, essentiellement à cause de l'augmentation du résultat locatif net due à l'accroissement du portefeuille. Les charges opérationnelles et financières sont surveillées de près et gérées soigneusement.

RATIOS CLES	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2018
	9 mois	12 mois	9 mois
<b>Ratios clés (€)</b>			
Résultat EPRA par action (1)	2,45	2,95	2,08
Résultat sur le portefeuille par action (1)	3,47	2,64	2,07
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-1,38	-0,26	0,08
Résultat net (IFRS) par action (1)	4,53	5,34	4,23
Résultat EPRA par action (2)	2,36	2,79	1,96
<b>Distribution proposée</b>			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		81%	
Dividende brut par action		2,26	
Dividende net par action		1,58	
Nombre d'actions moyen pondéré	15.229.606	12.100.327	12.100.327
Nombre d'action en circulation en fin de période	15.782.594	12.814.692	12.814.692

(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.

<sup>4</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/09/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).



### 1.2.6 Évolutions dans le contexte du statut néerlandais REIT

Dans le cadre de la suppression générale de l'impôt sur les dividendes, le gouvernement néerlandais, dans son accord gouvernemental de début octobre 2017, avait manifesté son intention de supprimer les investissements directs dans l'immobilier néerlandais par le biais du régime « Fiscale Beleggingsinstelling » (FBI) à partir de 2020. 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 le FBI immobiliers pouvaient continuer à investir directement dans l'immobilier.

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

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

### 1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2019

La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea suivant IAS 40 atteint € 1.113,5 millions au 30 septembre 2019<sup>5</sup>. Elle comprend la valorisation des immeubles du portefeuille, y compris les immeubles détenus en vue de la vente (€ 1.055,9 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 45,8 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 11,8 millions).

	Total 30/09/2019	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2018
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (0)</b>					
Nombre de sites	67	33	15	19	63
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	1.068.072	624.873	157.351	285.848	1.028.383
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	102.072	58.071	14.334	29.667	95.548
Surface terrain (m <sup>2</sup> )	163.010	6.512	0	156.498	96.168
<b>Surface totale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.333.155</b>	<b>689.456</b>	<b>171.685</b>	<b>472.013</b>	<b>1.220.099</b>
<b>Portefeuille immobilier - Terrains</b>					
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en location	753.542	32.562	0	720.980	546.653
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	270.346	191.907	40.919	37.520	133.655
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en recherche		0	0	0	220.000
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en option	245.649	79.137	0	166.512	550.419
<b>Surface totale - Potentiel de développement (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.269.537</b>	<b>303.606</b>	<b>40.919</b>	<b>925.012</b>	<b>1.450.727</b>
Juste valeur (K EUR)	1.055.863	513.448	148.565	393.850	870.423
Valeur d'investissement (K EUR)	1.105.451	526.386	159.074	419.991	912.499
<b>Loyers contractuels annuels (K EUR)</b>	<b>65.484</b>	<b>34.057</b>	<b>8.474</b>	<b>22.953</b>	<b>61.205</b>
Rendement brut (%)	6,20%	6,63%	5,70%	5,83%	7,03%
Rendement brut si 100% loué (%)	6,34%	6,67%	6,20%	5,96%	7,13%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> ) (1)	18.226	1.658	8.187	8.381	10.516
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	1.413	172	737	504	876
Taux d'occupation	98,6%	99,8%	95,2%	98,2%	99,1%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)</b>					
Juste valeur (K EUR)	11.825	11.738	0	87	13.016
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>					
Juste valeur (K EUR)	45.842	26.620	12.547	6.675	28.395

(0) Y compris les immeubles destinés à la vente et le droit d'utilisation lié aux terrains détenus via une concession conformément à la norme IFRS 16.

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

(2) 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).

<sup>5</sup> Comme déterminé par l'expert immobilier indépendant JLL.

- La superficie totale des bâtiments du Portefeuille immobilier - Immeubles est de 1.333.155 m<sup>2</sup>, répartie sur 67 sites dont 33 en Belgique, 15 en France et 19 sites aux Pays-Bas.
- Montea dispose de terrains pour un total de 1.269.537 m<sup>2</sup>, dont 753.542 m<sup>2</sup> loués dans le portefeuille, 270.346 m<sup>2</sup> non loués dans le portefeuille et 245.649 m<sup>2</sup> sous option, soit au total un potentiel de développement de 635.000 m<sup>2</sup>, ce qui représente une croissance d'environ 50% par rapport à la valeur actuelle du portefeuille.
- Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 6,3% dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 7,1% au 31/12/2018.<sup>6</sup> Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 6,2%.
- Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 65,5 millions, une hausse de 12,3 % par rapport au 30/09/2018, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- Le taux d'occupation reste stable par rapport à fin décembre 2018 et se situe à 98,6 % au 30 septembre 2019. Les vacances actuelles se situent à Waddinxveen (NL), où environ 35 % des surfaces louables sont à louer, ainsi qu'à Le Mesnil-Amelot (FR), précédemment loué à Autoclick et Facilt'Air. L'unité vacante de Milmort (BE) sera louée à Safran Aero Boosters à partir du 1er novembre 2019.
- La juste valeur des développements en cours, à savoir € 45,8 millions, se compose de :
  - site de Tyraslaan, Vilvorde (BE)
  - lancement des projets de développement à Meyzieu (FR) et à Saint-Laurent de Blangy (FR)
  - la récente acquisition des terrains de Lummen (BE) et Etten-Leur (NL), qui offrent aussi des possibilités de développement futur
  - les dépenses pour le projet photovoltaïque
- La juste valeur des panneaux solaires, € 11,8 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 Gand) et un aux Pays-Bas (Etten-Leur).

<sup>6</sup> Au 31/12/2018, la juste valeur des immeubles du portefeuille ne tient pas compte du droit d'utilisation des terrains en concession (IFRS 16), tandis que les redevances de concession sont incluses dans les revenus locatifs annuels contractuels, ce qui explique la forte baisse du rendement brut.

## 1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés du 30 septembre 2019

### 1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 30 septembre 2019

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/09/2019 9 mois	30/09/2018 9 mois
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>		
RESULTAT LOCATIF NET	48.378	35.906
RESULTAT IMMOBILIER	50.875	37.634
% par rapport au résultat locatif net	105,2%	104,8%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.340	-1.277
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	49.535	36.357
Frais généraux de la société	-3.184	-3.025
Autres revenus et charges d'exploitation	-122	-57
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	46.229	33.276
% par rapport au résultat locatif net	95,6%	92,7%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couv	-8.408	-7.463
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	37.821	25.813
Impôts	-554	-641
<b>RESULTAT EPRA par action</b>	<b>37.267 2,45</b>	<b>25.172 2,08</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	434	3
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	52.438	25.035
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	52.872	25.037
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-21.079	945
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-21.079	945
<b>RESULTAT NET par action</b>	<b>69.060 4,53</b>	<b>51.154 4,23</b>

## 1.4.2 Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé (analytique)

### □ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 48 %, passant de € 25,2 millions au Q3 2018 à € 37,3 millions au Q3 2019. Le résultat EPRA par action sur les 9 premiers mois de 2019 atteint € 2,45 et augmente 18% par rapport à la même période de 2018 (€ 2,08), compte tenu de l'augmentation de 26% du nombre moyen pondéré d'actions.<sup>7</sup>

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

- Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier atteint € 46,2 millions au troisième trimestre 2019, une progression de 39 % par rapport à la même période de l'an dernier (€ 33,3 millions).
  - Le résultat locatif net s'élève à € 48,4 millions au troisième trimestre 2019, une hausse de 35% (ou € 12,5 millions) par rapport à la même période de 2018 (€ 35,9 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens, aux terrains loués et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 4,2%, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (1,8%) et à cause du succès de la location des unités vacantes (2,5%).
  - Le résultat immobilier atteint € 50,9 millions, une hausse de € 13,2 millions (ou 35%) par rapport à la même période de l'an dernier. Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net (€ 12,5 millions), à l'augmentation des revenus des panneaux solaires ainsi qu'à la baisse des frais immobiliers non récupérables en raison d'un meilleur taux d'occupation.
  - Les frais immobiliers et les frais généraux restent stables sur les 9 premiers mois de 2019 par rapport à la même période de 2018, malgré l'accroissement du portefeuille. Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille pour les 9 premiers mois de 2019 s'élève à € 46,2 millions contre € 33,3 millions sur la même période de l'année passée.
  - La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle <sup>8\*</sup>) se monte à 90,9 % pour les 9 premiers mois de 2019 contre 88,4 % pour la même période de l'an dernier.
- Le résultat financier pour les 9 premiers mois de 2019, hors variations de la juste valeur des instruments financiers, atteint € 8,4 millions, soit € 0,9 million de plus que l'année dernière à la même période (€ 7,5 millions).

L'augmentation du résultat financier négatif net résulte principalement de l'impact de la dette leasing relative aux terrains en concession, qui, selon IFRS 16, est comptabilisée à partir du 1er janvier 2019 dans le Résultat Financier au lieu du Résultat Locatif Net. Par ailleurs, le résultat financier négatif net est influencé dans une mesure limitée par la somme accrue des dettes financières en cours. Ces deux influences sont en partie compensées par le recul des frais financiers liés aux couvertures de taux d'intérêt suite au programme de restructuration en cours.

<sup>7</sup> L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre et va augmenter jusqu'à la fin de l'année.

<sup>8</sup> \*La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

Le coût financier moyen<sup>9\*</sup> calculé sur la dette financière moyenne se monte à 2,2 % pour 2019 contre 2,7% pour la même période de 2018. La baisse du coût moyen de financement résulte de la poursuite du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

- Résultat EPRA de € 2,45 par action, en progrès de 18%.

Le résultat EPRA pour les 9 premiers mois de 2019 atteint € 37,3 millions, soit 48 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 18% à € 2,45 pour Q3 2019, compte tenu de l'augmentation de 26 % du nombre moyen pondéré d'actions.<sup>10</sup>

- Le résultat sur le portefeuille immobilier<sup>11</sup> atteint € 52,9 millions.

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les 9 premiers mois de 2019 atteint € 52,9 millions ou € 3,47 par action<sup>12</sup>. Par pays, ce résultat se décompose comme suit : + € 26,3 millions en Belgique, + € 10,5 millions en France (y compris résultat de la vente d'immeubles de placement) et + € 16,2 millions aux Pays-Bas (y compris résultat de la vente d'immeubles de placement). L'augmentation de valeur résulte d'une baisse de rendement liée à l'intérêt persistant que l'immobilier logistique inspire aux investisseurs.

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

- La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à - € 21,1 millions.

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à - € 21,1 millions ou - € 1,38 par action pour les 9 premiers mois de 2019. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin septembre 2019 en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme en 2019.

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

- Le résultat net (IFRS) se monte à € 69,1 millions, en progression de € 17,9 millions.

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 des 9 premiers mois de 2019 (€ 69,1 millions) augmente de € 17,9 millions par rapport à l'an dernier (même période), 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, en partie compensée par la variation négative de la juste valeur des instruments financiers.

Le résultat net (IFRS) par action<sup>13</sup> s'élève à € 4,53 (€ 4,23 fin Q3 2018).

<sup>9</sup> \*Ce coût financier, un prorata moyen, se calcule à partir du coût financier total sur la période rapportée à la dette financière moyenne sur les 12 derniers mois, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture, qui ne constituent pas un coût de financement à proprement parler pour la société.

<sup>10</sup> L'impact de l'augmentation de capital de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre et va augmenter jusqu'à la fin de l'année.

<sup>11</sup> \* Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.

<sup>12</sup> Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

<sup>13</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

### 1.4.3 Bilan consolidé abrégé Q3 2019

BILAN CONSOLIDE (EUR)		30/09/2019 Conso	31/12/2018 Conso	30/09/2018 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.115.706.791	910.425.883	873.312.870
II.	ACTIFS COURANTS	51.334.846	39.050.817	44.377.569
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.167.041.637</b>	<b>949.476.700</b>	<b>917.690.438</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>640.294.960</b>	<b>433.568.523</b>	<b>419.333.922</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	640.294.960	433.549.949	419.315.348
II.	Intérêts minoritaires	0	18.574	18.574
	<b>PASSIFS</b>	<b>526.746.677</b>	<b>515.908.177</b>	<b>498.356.516</b>
I.	Passifs non courants	434.899.530	427.154.510	416.015.091
II.	Passifs courants	91.847.147	88.753.667	82.341.426
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.167.041.637</b>	<b>949.476.700</b>	<b>917.690.438</b>

### 1.4.4 Commentaires du bilan consolidé Q3 2019

- Au 30/09/2019, le total de l'actif (€ 1.167,0 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (90 % du total), de panneaux solaires (1 % du total) et de développements (4 % du total). Le reste de l'actif (5 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 640,3 millions) et une dette totale de € 526,7 millions.

La dette totale (€ 526,7 millions) se compose de :

- € 290,1 millions en lignes de crédit consommées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 321,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 septembre 2019 ainsi que d'une capacité non consommée de € 31,6 millions ;
- € 109,6 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
- une dette de leasing en cours de € 49,0 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires du site d'Alost ;
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 31,3 millions ; et
- les autres dettes et comptes de régularisation<sup>14</sup> pour un montant de € 46,7 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 4,1 ans au 30 septembre 2019. La durée moyenne des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,3 ans fin septembre 2019.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 2,2 % sur les 9 premiers mois de 2019 (2,7 % sur la même période de l'an dernier). La baisse du coût moyen de financement résulte de la poursuite du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

<sup>14</sup> Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

- L'endettement<sup>15</sup> de Montea atteint 40,8 % fin Q3 2019 (contre 51,3 % fin 2018).

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

- La NAV EPRA<sup>16\*</sup> au 30/09/2019 se monte à € 42,55 par action contre € 34,63 par action au 31/12/2018. La hausse résulte principalement de l'accroissement du capital due au résultat EPRA réalisé, de l'impact de l'augmentation de capital en Q1 2019, ainsi que de la revalorisation positive du portefeuille, en partie compensée par la revalorisation négative des instruments de couverture financière en 2019. La NN NAV EPRA au 30 septembre 2019 se monte à € 40,83 par action contre € 34,16 par action au 31/12/2018.

## 1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

14/10/2019

Montea poursuit sa croissance aux Pays-Bas<sup>17</sup>

### Déploiement multimodal à Tiel (NL) : achat d'un bâtiment existant près des voies fluviales et des axes routiers

Montea a acheté le site à Currie Solutions à Tiel (NL). Ce terrain de plus de 16.000 m<sup>2</sup> avec un hotspot logistique moderne (env. 4.300 m<sup>2</sup> de magasins et env. 500 m<sup>2</sup> de bureaux) se situe à proximité des voies fluviales et des axes routiers. Le terrain offre encore des possibilités d'extension.

L'acquisition de ce terrain et de ce bâtiment multimodaux représente une transaction de € 5,4 millions d'euros avec un rendement initial net de 6,3 %. Un contrat de location de 10 ans a été signé avec Currie Solutions.



### Montea redéveloppe à Etten-Leur (NL) une friche industrielle en un espace durable pour la logistique moderne

Montea a conclu une convention d'achat pour un terrain de 37.520 m<sup>2</sup> situé dans le parc d'entreprises Vosdonk à Etten-Leur. La pollution historique sera éliminée pour faire place à un bâtiment durable d'environ 24.500 m<sup>2</sup> destiné à une logistique moderne. Une fois de plus, Montea joue la carte de la reconversion plutôt que d'empiéter sur un espace vert ouvert.

L'investissement total pour l'achat du terrain à développer, y compris toutes les opérations de dépollution et de préparation, s'élève à € 5,5 millions.



## 1.6 Transactions entre parties liées

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

<sup>15</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

<sup>16</sup> \*EPRA NAV : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com)

<sup>17</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 14/10/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).



## 2 Indicateurs de performance EPRA

	Definition	Objectif	30/09/2019	30/09/2018
<b>A) RESULTAT EPRA</b>	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	En € x 1000: <b>37.267</b> In € / action: <b>2,45</b>	En € x 1000: <b>25.172</b> In € / action: <b>2,08</b>
<b>B) EPRA NAV</b>	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	En € x 1000: <b>671.559</b> In € / action: <b>42,55</b>	En € x 1000: <b>429.981</b> In € / action: <b>33,55</b>
<b>C) EPRA NNAV</b>	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de la totalité des actifs et des passifs d'une entité immobilière.	En € x 1000: <b>644.444</b> In € / action: <b>40,83</b>	En € x 1000: <b>423.738</b> In € / action: <b>33,07</b>
<b>D) EPRA TAUX DE VACANCE</b>	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une pure mesure (en %) de la vacance.	<b>2,2%</b>	<b>2,3%</b>

	Definition	Objectif	30/09/2019	31/12/2018
<b>E) EPRA NIY</b>	Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.	<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>
<b>F) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)</b>	les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut		<b>9,5%</b>	<b>11,7%</b>

**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>		30/09/2019	
<b>Résultat net (IFRS)</b>		<b>69.060</b>	<b>51.154</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>			
A exclure:			
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-52.438	-25.035
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-434	-3
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	21.079	-945
<b>Résultat EPRA</b>		<b>37.267</b>	<b>25.172</b>
Nombre moyen pondéré d'actions		15.229.606	12.100.327
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>		<b>2,45</b>	<b>2,08</b>

**NAV EPRA – NAV EPRA par action**

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

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

(en EUR X 1 000)	30/09/2019	30/09/2018
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>640.295</b>	<b>419.315</b>
<b>VAN par action (€/action)</b>	<b>40,57</b>	<b>32,72</b>
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
<b>Valeur de l'actif net diluée après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>640.295</b>	<b>419.315</b>
A exclure		
(iv) IV. Juste valeur des instruments financiers	31.265	10.666
<b>EPRA VAN</b>	<b>671.559</b>	<b>429.981</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	12.814.692
<b>EPRA VAN par action (€/action)</b>	<b>42,55</b>	<b>33,55</b>

### NAV EPRA – NAV EPRA par action

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

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

Calcul :

(en EUR X 1 000)	30/09/2019	30/09/2018
<b>EPRA VAN</b>	<b>671.559</b>	<b>429.981</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	12.814.692
<b>EPRA VAN par action (€/action)</b>	<b>42,55</b>	<b>33,55</b>
A rajouter:		
(i) I. Juste valeur des instruments financiers	-31.265	-10.666
(ii) II. Réévaluations de la juste valeur des financements à tous d'intérêt fixe	4.149	4.423
<b>EPRA NNVAN</b>	<b>644.444</b>	<b>423.738</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	12.814.692
<b>EPRA NNVAN par action (€/action)</b>	<b>40,83</b>	<b>33,07</b>

### Inoccupation EPRA

**Définition :** L'inoccupation EPRA correspond au complément de la rubrique « Taux d'occupation », à la différence que le taux d'occupation calculé par Montea est basé sur le nombre de mètres carrés tandis que le taux d'inoccupation EPRA se calcule suivant la valeur locative estimée. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

**Objectif :** L'inoccupation EPRA mesure le pourcentage de vacance en fonction de la valeur locative estimée, sans tenir compte des m<sup>2</sup> non louables et destinés au redéveloppement ni des terrains.

Calcul :

(En EUR X 1 000)	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'occupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'occupation ERPA (in %)	Valeur locative estimé (ERV) pour l'occupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'occupation ERPA (in %)
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2018
Belgique	172	32.473	0,5%	806	28.743	2,8%
France	737	9.252	8,0%	494	9.458	5,2%
Les Pays-Bas	504	23.562	2,1%	-	18.706	0,0%
<b>Total</b>	<b>1.413</b>	<b>65.287</b>	<b>2,2%</b>	<b>1.300</b>	<b>56.907</b>	<b>2,3%</b>

**EPRA NIY**

**Définition:** EPRA NIY correspond aux revenus locatifs annuels calculé sur la base des loyers perçus à la date du bilan, moins les frais d'exploitation des biens non recouvrables, divisés par la valeur du marché du patrimoine, augmenté des coûts (estimés) d'acquisition.

**Objectif:** Introduire un indice de référence comparable pour les évaluations de portefeuille en Europe à la lumière des discussions sur ce sujet dans le passé. Cette mesure devrait permettre aux investisseurs de juger par eux-mêmes de quelle manière la valorisation du portefeuille X peut être comparée à celle du portefeuille Y. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Calcul:

(en EUR x 1000)		30/09/2019	31/12/2018
Immeubles de placement – pleine propriété		1.059.759	913.236
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds			
Actifs en vue de vente			
Moins développements		-45.842	-28.395
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>		<b>1.013.917</b>	<b>884.841</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés		48.246	40.576
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>B</b>	<b>1.062.163</b>	<b>925.417</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		67.649	62.675
Coûts immobiliers		-3.856	-3.846
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>63.794</b>	<b>58.828</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>

**Ratio de coûts EPRA**

Définition: Le ratios de coûts EPRA comprend les frais administratifs et opérationnelles (y compris les frais directs devacance), divisés par les revenus locatifs bruts. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Objectif: Les ratios de coût EPRA sont destinés à donner une base cohérente à partir de laquelle les entreprises peuvent fournir, si nécessaire, plus informations sur les coûts. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Calcul:

Ratio de coûts EPRA ( En EUR x 1000)		30/09/2019	31/12/2018
<b>(i) charges d'exploitation &amp; administration (IFRS)</b>		<b>4.869</b>	<b>6.428</b>
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-274	-330
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>4.595</b>	<b>6.098</b>
(ix) Frais directs de vacance		-250	-234
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>B</b>	<b>4.346</b>	<b>5.864</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		48.143	52.120
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>48.143</b>	<b>52.120</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>9,5%</b>	<b>11,7%</b>

### 3 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea<sup>18</sup>

#### Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/09/2019	30/09/2018
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	434	3
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	52.438	25.035
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>52.872</b>	<b>25.037</b>

#### 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>	30/09/2019	30/09/2018
Résultat financier	-29.487	-6.518
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	21.079	-945
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-8.408</b>	<b>-7.463</b>

<sup>18</sup> Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 2 Mesures de performance EPRA.

**Marge d'exploitation ou marge opérationnelle**

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

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

Calcul :

<b>MARGE D'EXPLOITATION</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Résultat immobilier	50.875	37.634
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	46.229	33.276
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>90,9%</b>	<b>88,4%</b>

**Coût moyen de la dette**

Définition : Le coût financier moyen sur toute l'année. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture et des coûts d'intérêts liés aux obligations de location comptabilisées selon IFRS 16.

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 :

<b>COUT MOYEN DE LA DETTE</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Résultat financier	-29.487	-6.518
A exclure:		
Bénéfices financiers	-46	-25
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	21.079	-945
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS16)	1.612	-
Intérêts intercalaires	-771	-1.193
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-7.613</b>	<b>-8.681</b>
<b>CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>467.637</b>	<b>428.414</b>
<b>COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,7%</b>

**Interest Coverage Ratio**

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

Objectif : Cet APM indique combien de fois la société gagne ses charges d'intérêts.

Calcul :

<b>INTEREST COVERAGE RATIO</b> (in EUR X 1000)	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	46.229	33.276
Revenus financiers (+)	46	25
<b>TOTAL (A)</b>	<b>46.275</b>	<b>33.301</b>
Charges d'intérêt financières (-)	8.363	7.421
<b>TOTAL (B)</b>	<b>8.363</b>	<b>7.421</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>5,53</b>	<b>4,49</b>



## 4 Perspectives

### 4.1 Conjoncture économique

Montea est consciente que ses activités sont partiellement tributaires de la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut en effet affecter le taux d'occupation et les revenus locatifs. Montea anticipe en réévaluant constamment son parc immobilier et en revendant régulièrement des biens non stratégiques. Parallèlement, Montea investit en ciblant les meilleures implantations multimodales, avec une préférence pour les sites portuaires et aéroportuaires de Belgique, de France et des Pays-Bas. En ce qui concerne les nouveaux développements, Montea s'efforce de conclure des contrats de bail de longue durée avec des entreprises des secteurs à haute valeur ajoutée. Enfin, Montea privilégie toujours le développement durable dans son parc, par exemple en installant des panneaux photovoltaïques sur ses toits. Cette priorité à la qualité crée un portefeuille appuyé sur des fondamentaux solides, notamment un taux d'occupation élevé (98,6%) et la longue durée des contrats jusqu'à leur première échéance (8,1 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, avec des possibilités d'expansion sur d'autres marchés importants. À la tête d'un vaste réseau, Montea est idéalement placée pour tirer parti des tendances économiques comme l'e-commerce et la volonté de développement durable.

### 4.2 Perspectives propres à Montea

#### □ Pipeline d'investissement

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

Cette croissance se concrétisera notamment par :

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

#### □ Résultat EPRA par action/dividende par action

Montea prévoit de réaliser en 2019 une croissance du résultat EPRA par action à € 3,25 (+ 10 % sur 2018).

Si l'on tient compte de l'impact de l'augmentation de capital de Q1 2019 (2.847.708 nouvelles actions émises) et que le résultat EPRA par action est calculé sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende, la croissance du résultat EPRA par action évolue en direction de € 3,13.

Montea prévoit pour 2019 une croissance du dividende par action alignée sur celle du résultat EPRA par action, sur la base d'un taux de distribution de 80 %. Cela représentera pour 2019 un dividende brut de € 2,50 par action (+ 10 % sur 2018).

#### □ 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 (98,6 % fin septembre 2019), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (8,1 ans fin septembre 2019) et l'âge moyen des bâtiments (<7,5 ans fin septembre 2019). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition et le développement de son parc.

Montea espère garder en 2019 un taux d'occupation supérieur à 97,5% et 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 2,2 % sur la base d'un taux de couverture de > 90 %.

## 5 Calendrier financier

13/02/2020	Résultats annuels 31/12/2019 (avant la bourse)
14/05/2020	Résultats intermédiaires 31/03/2020 (avant la bourse)
19/05/2020	Assemblée générale annuelle
06/08/2020	Résultats semestriels 30/06/2020 (après la bourse)
05/11/2020	Résultats intermédiaires 30/09/2020 (avant la bourse)

Ces informations sont également disponibles sur notre site Internet [www.montea.com](http://www.montea.com).

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

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/09/2019, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1 333 155 m<sup>2</sup>, répartie sur 67 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP). Le 05/09/2018, Montea a reçu le prix « EPRA BPR Gold Award ».

#### CONTACT PRESSE

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

#### POUR EN SAVOIR PLUS

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

