

SPACE FOR GROWTH



COMMUNIQUE DE PRESSE

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE
RELATIVE A LA PERIODE DU 01/07/2018 AU 30/09/2018

INFORMATION REGLEMENTEE

EMBARGO JUSQU'AU 7/11/2018 –7h00

- ➔ RESULTAT EPRA DE € 25,2 MILLIONS SUR 9 MOIS DE 2018, SOIT 27% DE PLUS QUE SUR LA MEME PERIODE DE L'ANNEE DERNIERE
- ➔ RESULTAT EPRA PAR ACTION DE € 2,08 EN HAUSSE DE 10% PAR RAPPORT AUX 9 PREMIERS MOIS DE 2017
- ➔ LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 92,7% POUR LES 9 PREMIERS MOIS DE 2018
- ➔ TAUX D'OCCUPATION 97,9% A FIN Q3 2018 A COMPARER AUX 96,6% DE FIN Q2 2018
- ➔ DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE 8,6 ANS CONTRE 7,4 ANS FIN Q2 2018
- ➔ AUGMENTATION DE 10% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER A € 872 MILLIONS, PAR RAPPORT AUX € 793 MILLIONS DE FIN Q2 2018. EN 2018, LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER A AUGMENTE DE € 153 MILLIONS OU 21% COMPARE A FIN Q4 2017
- ➔ ENDETTEMENT DE 51,2% FIN Q3 2018 – DUREE MOYENNE DES FINANCEMENTS 4,6 ANS – DUREE MOYENNE DES COUVERTURES DE TAUX D'INTERET 7,4 ANS
- ➔ PERSPECTIVES POUR 2018 :
 - ↪ LE RESULTAT EPRA PAR ACTION PROGRESSE DE PLUS DE 10% SUR 2018
 - ↪ LE PATRIMOINE IMMOBILIER AUGMENTE AU-DELA DE € 900 MILLIONS
 - ↪ TAUX D'OCCUPATION > 98% FIN 2018 – AU-DELA DE L'AMBITION ANNUELLE DE 95%
 - ↪ LA DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE > 8 ANS A FIN 2018 – AU-DELA DE L'AMBITION DE 7 ANS
 - ↪ MARGE D'EXPLOITATION 92% SUR BASE ANNUELLE

Résumé

- Le **résultat EPRA**¹ de Montea pour les 9 premiers mois de 2018 se situe à € 25,2 millions, en progression de 27% sur le résultat EPRA de la même période de 2017 (€ 19,8 millions), essentiellement à cause de l'augmentation du résultat locatif net due à l'accroissement du portefeuille.

Le résultat locatif net (€ 35,9 millions) augmente de 19% ou € 5,7 millions par rapport au résultat locatif net de la même période de 2017 (€ 30,2 millions), essentiellement en raison de la croissance du portefeuille immobilier suite aux récents achats de nouveaux biens et à la réception de bâtiments qui gèrent des sources de revenus locatifs supplémentaires.

- Le **résultat EPRA par action**² progresse de 10%, passant de € 1,90 par action pour les 9 premiers mois de 2017 à € 2,08 par action pour la même période de 2018.
- La juste valeur³ du portefeuille immobilier atteint € 872,0 millions, une hausse de € 153,2 millions (21%) par rapport à fin 2017 (€ 718,7 millions). La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 432,2 millions en Belgique, en France € 138,1 millions et aux Pays-Bas € 301,7 millions.

L'accroissement de la juste valeur en Belgique s'explique principalement par la réception du site de Bilzen (loué à Carglass), la poursuite du développement des sites de Bornem (loué à Pelsis), Liège (loué à Malysse, ASFS, Easylog & Sinotrans) et Brucargo (loué à WFS), et la poursuite des travaux de rénovation dans le portefeuille existant (projet de Milmort). La juste valeur du portefeuille existant en Belgique a augmenté surtout sous l'effet d'une baisse de rendement due à l'évolution du marché et à la signature de nouveaux contrats de bail, partiellement compensés par la constitution d'une provision pour la rénovation du site d'Alost (loué à Barry Callebaut).

En France, l'augmentation de la juste valeur du parc immobilier est surtout la conséquence de l'acquisition des sites de Mesnil-Amelot (loués à GSF Aéro et BH Catering) et de Lesquin (loué à DHL), sans oublier la réception du site de Camphin-en-Carembault (loué à DSM, Danone, GBS & XPO). La juste valeur du portefeuille existant a augmenté sous l'effet d'une baisse de rendement.

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 7 et 8 de ce communiqué de presse.

¹ Correspond à la précédente appellation de « Résultat net courant ». Suite à l'entrée en vigueur de la directive ESMA sur les indicateurs alternatifs de performance de la European Securities and Market Authority (ESMA), l'appellation « Résultat net courant » a été modifiée en « Résultat net des activités de base », soit le résultat EPRA. Le terme de « courant » n'est plus usité en vertu de ces dispositions. L'intitulé est donc devenu « résultat net des activités de base ». Il correspond au résultat EPRA, au sens des « Best Practice Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

² Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit à dividende.

³ La juste valeur se compose des investissements immobiliers (hors usage propre), des autres immobilisations corporelles (hors usage propre) et des actifs destinés à la vente.

Enfin, aux Pays-Bas, la juste valeur du portefeuille immobilier augmente principalement en raison de la transaction de sale-and-rent back de Tiel, de l'acquisition du site de Hoofddorp (loué à Idexx Europe) ainsi que de la réception des projets d'Etten-Leur (loué à BAS Logistics), Schiphol (loué à Thomsen Select & MileStone) et Waddinxveen (projet d'extension loué à Delta Wines). La juste valeur du portefeuille existant a augmenté sous l'effet d'une baisse de rendement.

Le taux d'occupation⁴ a augmenté à 97,9%, venant de 96,6% fin juin 2018, sous l'effet de la location d'unités précédemment vacantes à Milmort (louées à EC Hub et Sinotrans) et à Hulsdonk (louées à WWL). En Q4 2018, nous prévoyons une nouvelle augmentation du taux d'occupation grâce à la location complète du bâtiment de Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été obtenue en 2016 de Neovia Logistics, et partiellement vide au 30 septembre 2018.

La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 8,6 ans contre 7,4 ans fin Q2 2018, principalement à la faveur de la location de long terme (30 ans) liée à la transaction de sale-and-rent back de Tiel (Pays-Bas).

- L'endettement se monte à 51,2% à la fin du troisième trimestre de 2018, contre 52,7% fin juin 2018. La baisse de l'endettement est dans une large mesure imputable au résultat réalisé en Q3 2018, ainsi qu'à l'apport de la créance relative au projet de Tiel (NL) en septembre 2018, en partie compensé par les nouveaux investissements dans des projets en cours financés par des fonds extérieurs.

Compte tenu des résultats du troisième trimestre 2018, les perspectives de Montea sont les suivantes :

1. Le résultat EPRA par action progresse de plus de 10% sur 2018
2. Le patrimoine immobilier augmente au-delà de € 900 millions
3. Taux d'occupation > 98% fin 2018 – Au delà de l'ambition annuelle proposée de 95%
4. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture > 8 ans – Au-delà de l'ambition de 7 ans
5. Marge d'exploitation 92% sur base annuelle

⁴ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Les projets en développement ne sont pas pris en compte, ni au numérateur, ni au dénominateur.

Table des matières

1. Chiffres clés
2. Événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2018 en Belgique, en France et aux Pays-Bas
3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2018
4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2018
5. Événements importants survenus après le 30/09/2018
6. Perspectives
7. Mesures de performance EPRA
8. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea
9. Calendrier financier

1. Chiffres clés

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017
					6 mois	12 mois	6 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		29	17	15	61	54	52
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	577.946	167.314	348.603	1.093.863	886.727	824.767
Bureaux	M ²	50.861	15.661	23.123	89.645	82.221	76.520
Surface totale	M²	628.807	182.975	371.726	1.183.508	968.948	901.287
Potentiel de développement	M ²	86.746	53.000	6.086	145.832	168.652	201.385
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (2)	K€	390.560	138.055	301.650	830.264	657.518	612.418
Valeur d'investissement (3)	K€	400.324	147.830	322.292	870.445	687.567	640.915
Taux d'occupation (4)	%	97,1%	96,4%	100,0%	97,9%	96,3%	95,6%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur	K€	13.009	0	98	13.107	12.771	9.623
Portefeuille immobilier - Projets en développement							
Juste valeur (2)	K€	28.576	0	0	28.576	48.439	9.146
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat net locatif	K€				35.906	40.793	30.164
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				33.276	38.830	29.011
Marge d'exploitation (5)*	%				92,7%	95,19%	96,18%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€				-7.463	-11.107	-8.338
Résultat EPRA (7)*	K€				25.172	26.785	19.788
Moyenne pondérée nombre d'actions					12.100.327	10.392.676	10.421.227
Résultat EPRA par action (8)*	€				2,08	2,58	1,90
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				25.037	3.972	4.287
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				945	5.791	5.168
Résultat net (IFRS)	K€				51.154	36.548	29.244
Résultat net / action	€				4,23	3,52	2,81
Bilan consolidé							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				419.315	332.911	325.883
EPRA VAN (12)*	K€				429.981	344.521	345.519
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				470.037	388.148	366.190
Total du bilan	K€				917.690	748.426	723.432
Ratio d'endettement (13)	%				51,2%	51,9%	50,6%
IFRS VAN par action	€				32,72	28,67	28,07
EPRA VAN par action (14)*	€				33,55	29,67	29,76
EPRA NVAN par action (15)*	€				33,07	29,14	28,56
Cours de bourse (16)	€				56,40	42,95	45,20
Prime	%				72,4%	49,8%	61,0%

- (0) La valeur locative d'un bâtiment représente environ 20 % de la valeur locative d'un terrain. C'est la raison pour laquelle le calcul de la superficie ainsi que du taux d'occupation du portefeuille immobilier ne prend en compte que 20 % de la surface totale du projet de Tiel, loué à long terme
- (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 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 8.
- (6) * Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 8.
- (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 7.
- (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 7.
- (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 8.
- (10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
- (11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions 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 7.
- (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 7.
- (15) * NNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNAV EPRA par action est la NNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et chapitre 7.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

2. Événements et transactions importants survenus au troisième trimestre 2018 en Belgique, en France et aux Pays-Bas

2.1. Investissements du troisième trimestre 2018

➤ 21/09/2018 – Sale & rent back d'un terrain de 47,9 ha à Tiel (NL) – Augmentation de € 41.239.983,68 des fonds propres⁵

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. La transaction représente une valeur d'investissement totale de € 58,0 millions (conforme au chiffre avancé par l'expert immobilier), dont



€ 4,7 millions seront payés après que le site aura subi un nettoyage archéologique aux frais et aux risques du vendeur suivant l'arrêté de sélection à conclure par le vendeur avec la commune de Tiel. L'opération va générer un rendement initial brut de 6 %. 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 autorisé⁶, sur décision du Gérant statutaire de Montea. De Kellen B.V. a apporté une partie de sa créance sur Montea Nederland N.V. en paiement du 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.

⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/09/2018 ou www.montea.com.

⁶ Par apport en nature dans Montea de la créance de De Kellen B.V. sur Montea Nederland N.V. correspondant au prix d'achat, créance née dans le cadre de la vente du terrain néerlandais à Montea Nederland N.V.

2.2. Désinvestissements du troisième trimestre 2018

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

2.3. Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement

➤ **21/09/2018 - Montea finalise l'apport en nature (indirect) du terrain de Tiel (NL) et renforce ses fonds propres de € 41.239.983,68** ⁷

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. Dans le cadre de la transaction, le prix d'émission des nouvelles actions se monte à € 51,73 par action. Les 797.216 nouvelles actions Montea émises sont des actions ordinaires. Elles revêtent les mêmes droits que les actions existantes et participent en conséquence au résultat de l'exercice qui a commencé le 1er janvier 2018.

Immédiatement après la réalisation de l'apport en nature et l'émission des nouvelles actions Montea, les conventions d'achat entre d'une part De Kellen B.V., d'autre part Ethias SA, Fédérale Assurance Association d'assurances mutuelles sur la vie, Belfius Insurance SA, Constructiv Fonds de sécurité d'existence et Patronale Life SA, concernant les nouvelles actions Montea, ont été signées⁹.


⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/09/2018 ou www.montea.com.

⁸ Par apport en nature dans Montea de la créance de De Kellen B.V. sur Montea Nederland N.V. correspondant au prix d'achat, créance née dans le cadre de la vente du terrain néerlandais à Montea Nederland N.V.

⁹ Voir aussi le communiqué de presse du 19 septembre 2018.

3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/09/2018

- Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 872,0 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 830,3 millions), les développements en cours (€ 28,6 millions) et la valeur des panneaux solaires (€ 13,1 millions).

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 30/09/2018	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2017
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)					
Nombre de sites	61	29	17	15	54
Surface entrepôts (m ²)	1.093.863	577.946	167.314	348.603	886.727
Surface bureaux (m ²)	89.645	50.861	15.661	23.123	82.221
Surface totale (m ²)	1.183.508	628.807	182.975	371.726	968.948
Potentiel de développement (m ²)	145.832	86.746	53.000	6.086	168.652
Juste valeur (K EUR)	830.264	390.560	138.055	301.650	657.518
Valeur d'investissement (K EUR)	870.445	400.324	147.830	322.292	687.567
Loyers contractuels annuels (K EUR)	58.312	30.050	9.106	19.155	47.315
Rendement brut (%)	7,02%	7,69%	6,60%	6,35%	7,20%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,18%	7,90%	6,95%	6,35%	7,43%
Surfaces non louées (m ²) (1)	25.038	18.376	6.662	0	35.257
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	1.300	806	494	0	1.525
Taux d'occupation	97,9%	97,1%	96,4%	100,0%	96,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)					
Juste valeur (K EUR)	13.107	13.009	0	98	12.771
Portefeuille immobilier - Développements (4)					
Juste valeur (K EUR)	28.576	28.576	0	0	48.439

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

La juste valeur des projets de développement figure à la rubrique « C » du bilan (immobilisations).

- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.183.508 m², répartie sur 29 sites en Belgique, 17 sites en France et 15 sites aux Pays-Bas.
- La **juste valeur des bâtiments en portefeuille** se monte à € 830,3 millions. D'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, elle a augmenté de € 172,8 millions sur les 9 premiers mois de 2018, notamment en raison des facteurs suivants :
 - Belgique (+ € 32,4 millions) :
 - réception du site de Bilzen, loué à Carglass, en Q2 2018
 - travaux de rénovation sur le site existant de Milmort en 2018
 - augmentation de la juste valeur du portefeuille existant sous l'effet d'une baisse de rendement due à l'évolution du marché et à la signature de nouveaux contrats de bail, partiellement compensés par la constitution d'une provision pour la rénovation du site d'Alost (loué à Barry Callebaut).

- France (+ € 43,7 millions) :
 - acquisition du site de 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
 - augmentation de la juste valeur du portefeuille existant sous l'effet d'une baisse de rendement.

- Pays-Bas (+ € 96,6 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
 - réception du projet d'extension de Waddinxveen, loué à Delta Wines en Q2 2018
 - transaction sale-and-rent back de Tiel, loué à Recycling Combinatie REKO B.V. et Struyck Verwo Infra B.V. en Q3 2018
 - augmentation de la juste valeur du portefeuille existant sous l'effet d'une baisse de rendement dans l'ensemble du portefeuille

- ✓ La **juste valeur des développements du portefeuille** s'élève à € 28,6 millions. Elle se compose du terrain de Vilvorde (Tyraslaan) en 2017 et des frais déjà engagés dans le cadre des projets build-to-suit suivants :
 - Pelsis (Edialux) à Bornem, réception prévue en Q4 2018
 - WFS à Brucargo, réception prévue en Q4 2018
 - Malysse, ASF5, Easylog et Sinotrans à Liège (phases 1, 2 et 3), réception prévue en Q4 2018

- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,18% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,43% au 31/12/2017.


- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de location) atteignent € 58,3 millions, une hausse de 23% par rapport au 31/12/2017, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.

- ✓ Le **taux d'occupation** a augmenté à 97,9%¹⁰, venant de 96,6% fin juin 2018, sous l'effet de la location d'unités précédemment vacantes à Milmort (louées à EC Hub et Sinotrans) et à Hulsdonk (louées à WWL). En Q4 2018, nous prévoyons une nouvelle augmentation du taux d'occupation grâce à la location complète du bâtiment de Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été obtenue en 2016 de Neovia Logistics, et partiellement vide au 30 septembre 2018.

¹⁰ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Les projets en développement ne sont pas pris en compte, ni au numérateur, ni au dénominateur. La valeur locative d'un bâtiment représente environ 20 % de la valeur locative d'un terrain. C'est la raison pour laquelle le calcul de la superficie ainsi que du taux d'occupation du portefeuille immobilier ne prend en compte que 20 % de la surface totale du projet de Tiel, loué à long terme.

4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2018

4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2018

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/09/2018 6 mois	31/12/2017 12 mois	30/09/2017 6 mois
RESULTAT CONSOLIDES			
RESULTAT LOCATIF NET	35.906	40.793	30.164
RESULTAT IMMOBILIER	37.634	43.963	32.917
% par rapport au résultat locatif net	104,8%	107,8%	109,1%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.277	-1.246	-967
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	36.357	42.717	31.950
Frais généraux de la société	-3.025	-3.814	-2.862
Autres revenus et charges d'exploitation	-57	-72	-76
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.276	38.830	29.011
% par rapport au résultat locatif net	92,7%	95,2%	96,2%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-7.463	-11.107	-8.338
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	25.813	27.723	20.673
Impôts	-641	-938	-885
RESULTAT EPRA par action (1)	25.172 2,08	26.785 2,58	19.788 1,90
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3	769	769
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25.035	3.204	3.519
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.037	3.972	4.287
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	945	5.791	5.168
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	945	5.791	5.168
RESULTAT NET par action	51.154 4,23	36.548 3,52	29.244 2,81

4.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le troisième trimestre clôturé le 30/09/2018

- Le résultat locatif net s'élève à € 35,9 millions, en progression de 5,7% sur la même période de l'année dernière – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le patrimoine progresse à € 33,3 millions, soit € 4,3 millions ou 15% de plus que la même période de l'an dernier

Le **résultat locatif net** (€ 35,9 millions) augmente de € 5,7 millions par rapport au résultat locatif net de la même période de 2017, essentiellement en raison de la croissance du portefeuille immobilier suite aux récents achats de nouveaux biens et à la réception de bâtiments, des sources de revenus locatifs supplémentaires.

Le **résultat immobilier** progresse cependant de € 4,7 millions ou 14%, passant de € 32,9 millions sur les neuf premiers mois de 2017 à € 37,6 millions sur la même période de 2018, essentiellement sous l'effet d'une indemnité non récurrente perçue en 2017 dans le cadre de la réception du bien loué à DHL Aviation SA (€ 0,9 million).

Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent de € 0,4 million sur les 9 premiers mois de 2018 par rapport à la même période de l'année dernière, sous l'effet de la croissance du portefeuille, ce qui engendre une hausse du **résultat immobilier opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier** à hauteur de € 4,3 millions ou 15% de plus que la même période de l'année dernière (de € 29,0 millions fin Q3 2017 à € 33,3 millions fin Q3 2018).

De ce fait, la **marge d'exploitation**¹¹ se monte à 92,7% pour les 9 premiers mois de 2018, à comparer aux 92% de la même période de l'an dernier¹².

- **Le résultat financier négatif net (hors valorisation des instruments de couverture) se situe à € 7,5 millions pour les 9 premiers mois de 2018, une baisse de € 0,9 million par rapport à la même période de l'année dernière.**

Le **résultat financier négatif net** au 30 septembre 2018 s'établit à € 7,5 millions, une baisse de € 0,8 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 impôts payés ou prévus en 2018 (€ 0,2 million) sont moins élevés que pour la même période de 2017, principalement sous l'effet de l'exit tax payée en 2017, qui dépassait le montant initialement prévu.

Le coût financier moyen^{13*} calculé suivant la dette financière moyenne hors valeur négative des instruments de couverture au 30/09/2018 se monte à 2,7% contre 3% en 2017.

¹¹ Le résultat opérationnel avant résultat sur le patrimoine immobilier par rapport au résultat locatif net.

¹² La marge d'exploitation hors les rémunérations uniques reçues de SAS Automotive et les rémunérations reçues lors de la réception du bâtiment loué à DHL Aviation en 2017.


¹³ *Le coût moyen du financement représente le taux d'intérêt moyen pondéré sur une base annuelle pour la période concernée, compte tenu de la moyenne des dettes en cours et des instruments de couverture pour la période.

➤ **Résultat EPRA de € 25,2 millions (€ 2,08 par action)**

Le **résultat EPRA** pour les neuf premiers mois de 2018 s'élève à € 25,2 millions, venant de € 19,8 millions pour la même période de l'année dernière, soit une progression de 27%.

➤ **Résultat EPRA de € 2,08 par action**

Le résultat EPRA par action atteint € 2,08, une hausse de € 0,18 par action comparée à l'année dernière. Cette évolution s'explique principalement par la hausse du résultat net sur la même période.

 RATIOS CLES	30/09/2018 6 mois	31/12/2017 12 mois	30/09/2017 6 mois
Ratios clés (€)			
Résultat EPRA par action (1)	2,08	2,58	1,90
Résultat sur le portefeuille par action (1)	2,07	0,38	0,41
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,08	0,56	0,50
Résultat net (IFRS) par action (1)	4,23	3,52	2,81
Résultat EPRA par action (2)	1,96	2,31	1,70
Distribution proposée			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		84%	
Dividende brut par action		2,17	
Dividende net par action		1,52	
Nombre d'actions moyen pondéré	12.100.327	10.392.676	10.421.227
Nombre d'action en circulation en fin de période	12.814.692	11.610.531	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 consolidé. La distribution effective du dividende se fondera sur le résultat statutaire de Montea SCA.

➤ **Le résultat net atteint € 51,2 millions. De même que le résultat EPRA de € 25,2 millions, il est étroitement influencé par la variation positive de la valorisation des instruments de couverture (€ 0,9 million) et par la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier (€ 25,0 millions).**

Le **résultat net** pour le troisième trimestre s'élève à € 51,2 millions (€ 4,23 par action), à comparer aux € 29,2 millions (€ 2,81 par action) pour la même période de 2017. Le résultat est fortement influencé par la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (€ 0,9 million) et par la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (€ 25,0 millions).

4.3. Bilan consolidé abrégé au 30/09/2018

 BILAN CONSOLIDE (EUR)		30/09/2018 Conso	31/12/2017 Conso	30/09/2017 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	873.312.870	719.615.007	631.998.584
II.	ACTIFS COURANTS	44.377.569	28.811.399	91.433.232
	TOTAL DE L'ACTIF	917.690.438	748.426.406	723.431.816
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	419.333.922	333.029.072	326.001.280
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	419.315.348	332.910.588	325.882.797
II.	Intérêts minoritaires	18.574	118.483	118.483
	PASSIFS	498.356.516	415.397.334	397.430.536
I.	Passifs non courants	416.015.091	386.250.635	364.042.255
II.	Passifs courants	82.341.426	29.146.699	33.388.281
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	917.690.438	748.426.406	723.431.816

4.3.1. Commentaire du bilan consolidé au 30/09/2018

➤ Au 30/09/2018, le **total de l'actif** (€ 917,7 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (90% du total), de panneaux solaires (1,4% du total) et de développements de projets (3,1% du total). Le reste de l'actif (5,5% du total) représente les immobilisations incorporelles, 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 (€ 419,3 millions) et une dette totale de € 498,4 millions.

La **dette totale** se décompose ainsi :

- une somme totale de € 335 millions en lignes de crédit consommées auprès de 7 institutions financières belges. Au stade actuel, Montea dispose de € 345 millions en lignes de crédit contractuelles auprès de 7 institutions financières belges, soit une capacité non consommée de € 10 millions.
- un montant total de € 110,5 millions pour les quatre emprunts obligataires que Montea a émis en 2013, 2014 et 2015.
- dettes de leasing à rembourser 1,1
- la valeur négative cumulée des instruments de couverture en cours pour la somme de € 11,1 millions.
- les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de € 40,7 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

➤ L'**endettement**¹⁴ se monte à 51,2% à la fin du troisième trimestre de 2018, contre 52,7% fin juin 2018. La baisse de l'endettement est dans une large mesure imputable au résultat réalisé en Q3 2018, ainsi qu'à l'apport de la créance relative au projet de Tiel (NL) en septembre 2018, et en partie compensée par les nouveaux investissements dans des projets en cours financés par des fonds extérieurs.

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

¹⁴ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

- La NAV EPRA au 30 septembre 2018 se monte à € 33,55 par action contre € 29,67 par action au 31 décembre 2017. La NNNAV EPRA au 30 septembre 2018 se monte à € 33,07 par action contre € 29,14 par action au 31 décembre 2017.

5. Événements importants survenus après le 30/09/2018

- **11/10/2018 – Montea parvient sur le trimestre écoulé à optimiser son taux d'occupation belge, qui passe de 94,7 % à 100 %¹⁵.**

Nouveau contrat de location avec Decathlon pour 16.700 m² à Willebroek, MG Park De Hulst

Fin 2017, Montea a fait l'acquisition d'un centre de distribution de 47.000 m², loué à Decathlon. À présent,



Decathlon 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 De Hulst qu'est organisée toute la distribution de Decathlon Benelux (www.decathlon.be).

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 disponibles sont aujourd'hui 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 (www.texet.be).



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, Liege Airport

Fin 2017, Montea annonçait le lancement d'un nouveau développement à Flexport City, la zone logistique de



Liege 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 (www.sinotrans.com).

¹⁵ 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 divisé en 2 unités dont une est 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 (www.2wglobal.com).

- **5/11/2018 – 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 m².¹⁶ - Lancement du développement pour DocMorris de >20.000 m² à côté du site existant à Heerlen (NL). DocMorris a signé pour cette extension un contrat de location triple net de 15 ans.**

En 2017, Wayland Real Estate et Montea ont signé un contrat pour le développement du « LogistiekPark A12 »,



une zone de 206.000 m² où le plan d'aménagement prévoit plus de 130.000 m² d'immobilier logistique¹⁷. Montea annonce le développement d'un premier projet de 21.400 m² de magasins avec bureaux et mezzanine au LogistiekPark A12 de Waddinxveen. Un contrat de location triple net de 15 ans a été signé avec Isero IJzerwarengroep BV pour environ 12.800 m². Isero IJzerwarengroep est un grossiste néerlandais en accessoires pour le bâtiment,

outillage, fixations, tenues de travail et EPI. Font partie du groupe Isero IJzerwarengroep : Gerritse IJzerwaren, Breur Ceintuurbaan, Van der Winkel, Probin Kaatsheuvel et Pijnenburg Bouw en Industrie (www.isero.nl). Le reste de la superficie, soit quelque 8.600 m², est encore disponible à la location. Le nouveau projet build-to-suit devrait être opérationnel au mois de mai 2019.

Lancement du développement d'une extension de >20.000 m² sur le site existant de Heerlen (NL) pour DocMorris - DocMorris a signé pour cette extension un contrat de location triple net de 15 ans.

En septembre 2014¹⁸, Montea a construit avec Bouwbedrijf Van de Ven un bâtiment sur mesure pour DocMorris, d'une superficie d'environ 15.500 m², dans le parc d'activités Avantis de Heerlen (NL), situé à la frontière des Pays-Bas avec l'Allemagne.

¹⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/09/2018 ou www.montea.com.

¹⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou www.montea.com.

¹⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 2/9/2014 ou www.montea.com.

DocMorris et Montea ont signé aujourd'hui un contrat pour le développement d'un nouveau centre de distribution adjacent au site existant de Heerlen (NL). Le terrain accueillera au total >20.000 m² de magasins et de bureaux. Un couloir de liaison reliera l'extension au site existant, qui couvrira environ 35.500 m² au total à l'issue du projet. DocMorris N.V. et Montea ont signé pour l'extension un contrat de location d'un terme fixe de 15 ans. DocMorris est la marque pharmaceutique la plus connue en Allemagne et le premier distributeur de produits pharmaceutiques par correspondance en Europe (www.docmorris.de).



La construction du nouveau complexe *build-to-suit* débutera en novembre 2018 et devrait être terminée pour le 3^{ème} trimestre 2019.

Impact positif de ces développements sur les principaux objectifs de Montea.

Ensemble, les deux développements représentent une valeur d'investissement de € 45 millions, en conséquence de quoi Montea verra son portefeuille immobilier atteindre € 875 millions dès 2019 (hors panneaux solaires et projets en cours). Vu le terme de 15 ans, les contrats vont aussi améliorer la durée moyenne de > 8 ans à la première échéance. À la réception, la part des Pays-Bas dans le parc de Montea progressera à 40%. la location complète, le rendement initial se situera à 6,75% et les revenus locatifs augmenteront de € 3 millions.

➤ 6/11/2018 – Nouveau contrat de location avec LabCorp pour 10.145 m² à Malines.

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). Le site malinois est appelé à occuper une place importante dans un réseau mondial de recherche et de production.

Conclue par l'entremise d'Immobiën Hugo Ceusters, la transaction doit générer un revenu locatif annuel de € 0,39 million.

6. Perspectives

- **Pipeline d'investissement**

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchie que mène Montea, il est plus difficile d'acquérir des bâtiments classe A de qualité avec des rendements raisonnables. C'est la raison pour laquelle notre portefeuille d'investissement fait une place croissante aux projets build-to-suit. Nous prévoyons que le patrimoine immobilier va dépasser € 900 millions durant l'exercice 2018.

- **Taux d'occupation et durée des contrats de location**

Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation se situe à 97,9%. Montea prévoit de clôturer l'année 2018 avec un taux d'occupation supérieur à 95%. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 8,6 ans. Montea espère maintenir la durée moyenne de ses baux au-dessus de 7 ans d'ici la fin de l'exercice.

- **Marge d'exploitation ou marge opérationnelle**

La marge d'exploitation s'élève à 92,7% au 30 septembre 2018. Montea prévoit de maintenir la marge d'exploitation au-dessus de 92% pour l'ensemble de l'exercice 2018.

- **Stratégie de financement**

Compte tenu d'un taux d'endettement limité à 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 195 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement en moyenne 4,6 ans en ce qui concerne les lignes de crédit et les emprunts obligataires et en moyenne 7,6 ans pour les instruments de couverture) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 8,6 ans). Le taux de couverture atteint 83% fin Q3 2018.

- **Résultat EPRA par action/Dividende par action**

Sur la base du résultat des 9 premiers mois (€ 25,1 millions), des prochains revenus nets des projets récemment acquis et encore à acquérir, et de la location des vacances actuelles, Montea compte réaliser en 2018 une hausse de plus de 10% du résultat EPRA par action. Au vu de ces perspectives, la société envisage pour 2018 un dividende augmentant à nouveau de 3% par rapport à 2017, soit un dividende brut de € 2,24 par action pour 2018.

7. Mesures de performance EPRA

Résultat EPRA – résultat EPRA par action

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

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

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

Résultat EPRA

<i>(en EUR X 1 000)</i>	30/09/2018	30/09/2017
Résultat net (IFRS)	51.154	29.244
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	-25.035	-3.519
(ii) Résultat sur la vente des immeubles de placement	-3	-769
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-945	-5.168
Résultat EPRA	25.172	19.788
Nombre moyen pondéré d'actions	12.100.327	10.421.227
Résultat EPRA par action (€/action)	2,08	1,90

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

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

EPRA NAV

<i>(en EUR X 1 000)</i>	30/09/2018	31/12/2017
IFRS NAV	419.315	332.911
VAN par action (€/action)	32,72	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	419.315	332.911
A exclure		
(iv) IV. Juste valeur des instruments financiers	10.666	11.611
EPRA NAV	429.981	344.522
Nombre d'actions en circulation par fin période	12.814.692	11.610.531
EPRA NAV par action (€/action)	33,55	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 : voici le calcul détaillé de cet APM :

EPRA NNVAN

<i>(in EUR X 1 000)</i>		30/09/2018	31/12/2017
EPRA NNVAN		429.981	344.522
Nombre d'action en circulation par fin période		12.814.692	11.610.531
EPRA NAV (€/aandeel)		33,55	29,67
A rajouter:			
(i)	I. Juste valeur des instruments financiers	-10.666	-11.611
(ii)	II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	4.423	5.397
EPRA NNVAN		423.739	338.308
Nombre d'action en circulation par fin période		12.814.692	11.610.531
EPRA NNVAN (€/action)		33,07	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 : Voici le calcul détaillé de cet APM :

TAUX D'INOCCUPATION EPRA

	<i>(En EUR X 1 000)</i>		<i>(A/B)</i>			<i>(A/B)</i>
	(A)	(B)		(A)	(B)	
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA	Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA
	30/09/2018	30/09/2018	<i>(in %)</i> 30/09/2018	31/12/2017	31/12/2017	<i>(in %)</i> 31/12/2017
Belgique	806	28.743	2,8%	1.525	26.760	5,7%
France	494	9.458	5,2%	-	7.012	0,0%
Les Pays-Bas	-	18.706	0,0%	-	13.974	0,0%
Total	1.300	56.907	2,3%	1.525	47.746	3,2%

8. Détail des APM utilisés par Montea

Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	30/09/2018	30/09/2017
<small>(en EUR X 1000)</small>		
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	3	769
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25.035	3.519
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	25.037	4.287

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	30/09/2018	30/09/2017
<small>en EUR X 1000)</small>		
Résultat financier	-6.518	-3.171
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-945	-5.168
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-7.463	-8.338

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

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

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

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

MARGE D'EXPLOITATION <small>(en EUR X 1000)</small>	30/09/2018	30/09/2017
Résultat locative net	35.906	30.164
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	33.276	29.011
MARGE D'EXPLOITATION	92,7%	96,2%

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 pour le trimestre en cours et le trimestre précédent, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

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

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

COÛT MOYEN DE LA DETTE <small>(en EUR X 1000)</small>	30/09/2018	30/09/2017
Résultat financier	-6.518	-3.171
A exclure:		
Revenus financiers	-25	-232
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	-945	-5.168
Intérêts intercalaires	-1.193	-243
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-8.681	-8.814
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	428.414	342.490
COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)	2,7%	3,4%

9. Calendrier financier

- 21/02/2019 Résultats annuels au 31/12/2018 (avant la bourse)
- 21/02/2019 Réunion des analystes concernant les résultats annuels
- 21/05/2019 Déclaration intermédiaire – Résultats au 31/03/2019 (avant la bourse)
- 21/05/2019 Assemblée générale des actionnaires
- 08/08/2019 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2019 (après clôture de la bourse)
- 08/08/2019 Téléconférence des analystes concernant le rapport financier semestriel (après clôture de la bourse)
- 06/11/2019 Déclaration intermédiaire – Résultats au 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. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/09/2018, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1.183.508 m², répartis sur 52 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP). Montea a reçu le 5/09/2018 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 :

