

SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLEMENTÉE - DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE
POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2018 AU 30/06/2018
EMBARGO JUSQU'AU 21/08/2017 – 8H45

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU 01/01/2018 AU 30/06/2018

- ➔ **RÉSULTAT EPRA DE € 16,0 MILLIONS POUR H1 2018**
- ➔ **RÉSULTAT EPRA PAR ACTION DE € 1,35 PAR ACTION POUR H1 2018**
- ➔ **LA MARGE D'EXPLOITATION ATTEINT 91,3% POUR H1 2018**
- ➔ **TAUX D'OCCUPATION DE 96,6% FIN Q2 2018**
- ➔ **DURÉE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'À LEUR PREMIÈRE DATE DE RUPTURE 7,4 ANS**
- ➔ **AUGMENTATION DE 10% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER À € 793 MILLIONS PAR RAPPORT AUX € 719 MILLIONS DE FIN 2017, PRINCIPALEMENT GRÂCE À LA RÉCEPTION DU CENTRE DE DISTRIBUTION DE BILZEN, LOUÉ À CARGLASS, AINSI QU'À LA RÉCEPTION DU PROJET BUILT-TO-SUIT DE CAMPHIN-EN-CAREMBAULT, LOUÉ À DSM, DANONE, GBS ET XPO**
- ➔ **ENDETTEMENT DE 52,7% FIN Q2 2018 – DURÉE MOYENNE DES FINANCEMENTS 4,9 ANS – DURÉE MOYENNE DES COUVERTURES DE TAUX D'INTÉRÊT 7,6 ANS**
- ➔ **PERSPECTIVES POUR 2018**
 - **LE RÉSULTAT EPRA PAR ACTION PROGRESSE DE 5% / DIVIDENDE PAR ACTION, EN HAUSSE DE 3%**
 - **LE PATRIMOINE IMMOBILIER AUGMENTE AU-DELÀ DE € 800 MILLIONS**
 - **TAUX D'OCCUPATION AU-DESSUS DE 95% - LA DURÉE MOYENNE DES CONTRATS DÉPASSE 7 ANS**
 - **MARGE D'EXPLOITATION 92% SUR BASE ANNUELLE**

Résumé

- Le résultat EPRA¹ de Montea pour les 6 premiers mois de 2018 se situe à € 16,0 millions, en progression de 23% sur le résultat EPRA de la même période de 2017 (€ 13,0 millions) essentiellement à cause de l'augmentation du résultat locatif net due à l'accroissement du portefeuille. Compte non tenu des indemnités non récurrentes perçues ou prévues au premier semestre de 2017 (indemnité de rupture de bail SAS Automotive pour € 1,3 million et indemnité liée à la réception de DHL Aviation SA pour € 0,9 million), le résultat EPRA pour les 6 premiers mois de 2018 augmente de € 5,2 millions ou 48% sur la même période de l'année dernière, passant de € 10,8 millions en 2017 à € 16,0 millions en 2018.

Le résultat locatif net gagne € 3,1 millions ou 15%, passant de € 20,0 millions fin Q2 2017 à € 23,1 millions fin Q2 2018. Le résultat locatif net de 2017 comprenait une indemnité de rupture reçue de SAS Automotive (€ 1,3 million). Cette indemnité est largement compensée (€ 3,1 million) par les revenus locatifs perçus en 2018 à la faveur des récents achats et développements. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente, le résultat locatif net pour les 6 premiers mois de 2018 augmente de € 4,4 millions ou 24%, passant de € 18,7 millions en 2017 à € 23,1 millions en 2018.

Le résultat immobilier progresse cependant de € 2,0 millions ou 9%, passant de € 22,0 millions fin Q2 2017 à € 24,0 millions fin Q2 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 € 0,1 million pour les 6 premiers mois de 2018 par rapport à la même période de l'année dernière, principalement à cause de la croissance du portefeuille immobilier, raison pour laquelle le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille augmente de € 1,9 million, ou 10%, passant de € 19,2 millions fin Q2 2017 à € 21,1 millions fin Q2 2018.

Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers recule de € 0,7 million, passant de € 5,4 millions fin Q2 2017 à 4,7 millions fin Q2 2018, principalement en raison de la liquidation de quatre couvertures de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour la somme totale nominale de € 60 millions fin 2017. Une nouvelle couverture sera conclue ensuite pour le même montant nominal, à des conditions conformes au marché. Les impôts à payer ou à prévoir au premier semestre 2018 (€ 0,4 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. De ce fait, le résultat EPRA augmente de € 3,0 millions entre fin Q2 2017 et fin Q2 2018.

- Le **résultat EPRA par action**² progresse de 3% à € 1,35 par action pour H1 2018, venant de € 1,31 par action pour H1 2017.

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 4 et 5 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.

- La **juste valeur du patrimoine immobilier** augmente de € 74 millions (10%) à € 792,7 millions fin Q2 2018, à comparer aux € 718,7 millions de fin 2017. La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 419,4 millions en Belgique, en France € 134,3 millions et aux Pays-Bas € 239,0 millions.

En Belgique, l'accroissement de la juste valeur s'explique essentiellement par le démarrage et le développement des sites de Bilzen (loué à Carglass), Bornem (loué à Pelsis), Liège (loué à Malysse, ASFS & Easylog) et Brucargo (loué à WFS), ainsi que par la poursuite des travaux de rénovation dans le portefeuille existant (projet de Milmort). Le projet de Bilzen, loué à Carglass, réceptionné en Q2 2018, explique dans une large mesure la variation positive de la juste valeur du portefeuille belge, la juste valeur du portefeuille existant étant restée stable.

En France, l'augmentation de la juste valeur du parc immobilier est surtout la conséquence de l'acquisition des sites de Mesnil-Amelot (loué à GSF Aéro et BH Catering) et de Lesquin (loué à DHL), sans oublier la poursuite du développement et 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. La réception du projet de Camphin-en-Carembault contribue également à une variation positive de la juste valeur du parc immobilier français.

Enfin, aux Pays-Bas, la juste valeur du parc augmente principalement en raison de l'acquisition du site de Hoofddorp (loué à Idexx Europe) ainsi que de la poursuite du développement et 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'occupation** reste stable par rapport à fin mars 2018 et se situe à 96,6% fin Q2 2018. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,4 ans.
- La **marge d'exploitation** se monte à 91,3% pour les 6 premiers mois de 2018, à comparer aux 95,9% de la même période de l'an dernier. Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue suite à la réception du bâtiment de Brucargo loué à DHL Aviation SA pour € 0,9 million, la marge d'exploitation atteignait 90,9% fin Q2 2017.
- L'endettement se monte à 52,2% à la fin du premier trimestre de 2018, contre 51,9% fin 2017.
- Compte tenu des résultats du premier semestre 2018, les perspectives de Montea sont les suivantes :
 1. Le résultat EPRA par action progresse de 5% / Dividende par action en hausse de 3%
 2. Le patrimoine immobilier augmente au-delà de € 800 millions
 3. Le taux d'occupation reste au-dessus de 95% - La durée moyenne des contrats dépasse 7 ans
 4. Marge d'exploitation 92% sur base annuelle

Table des matières

1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Événements et transactions importants ayant eu lieu durant le premier semestre 2018 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30/06/2018
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2018
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après le 30/06/2018
- 1.7. Transactions avec parties liées
- 1.8. Principaux risques et incertitudes
- 1.9. Perspectives
- 1.10. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

2. Déclarations prospectives

3. Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007

4. Indicateurs de performance EPRA

5. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea

6. Calendrier financier

Annexes

- 1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2018
- 2. État consolidé du bilan au 30/06/2018
- 3. État consolidé des mouvements de fonds propres
- 4. État du résultat global consolidé
- 5. État des flux de trésorerie consolidés
- 6. Hiérarchie de la juste valeur
- 7. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2018 par région géographique
- 8. État consolidé du bilan au 30/06/2018 par région géographique
- 9. Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2018
- 10. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
					6 mois	12 mois	6 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		29	17	14	60	54	51
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M²	578.101	167.670	252.803	998.574	886.727	812.120
Bureaux	M²	50.535	15.661	23.123	89.319	82.221	75.539
Surface totale	M²	628.636	183.331	275.926	1.087.893	968.948	887.659
Potentiel de développement	M²	86.746	53.000	6.086	145.832	168.652	201.385
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (2)	K€	384.883	134.309	238.930	758.122	657.518	597.994
Valeur d'investissement (3)	K€	394.505	142.221	255.184	791.910	687.567	625.950
Taux d'occupation (4)	%	94,7%	97,9%	100,0%	96,6%	96,3%	95,8%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur	K€	13.421	0	102	13.523	12.771	9.742
Portefeuille immobilier - Projets en développement							
Juste valeur (2)	K€	21.048	0	0	21.048	48.439	9.488
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat net locatif	K€				23.127	40.793	20.039
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				21.115	38.830	19.224
Marge d'exploitation (5)*	%				91,3%	95,19%	95,90%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6))*	K€				-4.751	-11.107	-5.441
Résultat EPRA (7)*	K€				16.040	26.785	13.000
Moyenne pondérée nombre d'actions					11.879.727	10.392.676	9.951.884
Résultat EPRA par action (8)*	€				1,35	2,58	1,31
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				16.089	3.972	-3.167
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				-1.725	5.791	4.847
Résultat net (IFRS)	K€				30.404	36.548	14.680
Résultat net / action	€				2,56	3,52	1,48
Bilan consolidé							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				359.794	332.911	247.314
EPRA VAN (12)*	K€				373.129	344.521	267.271
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				434.049	388.148	368.349
Total du bilan	K€				823.193	748.426	647.170
Ratio d'endettement (13)	%				52,7%	51,9%	56,9%
IFRS VAN par action	€				29,94	28,67	24,85
EPRA VAN par action (14)*	€				31,05	29,67	26,86
EPRA NVAN par action (15)*	€				30,33	29,14	25,46
Cours de bourse (16)	€				45,50	42,95	48,90
Prime	%				52,0%	49,8%	96,8%

1. Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
2. Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre.
3. Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
4. Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
5. La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net. Voir section 5.
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 5.
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 4.
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 4.
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 5.
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 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 et chapitre 4.
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 4.
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 et chapitre 4.
16. Cours boursier à la fin de la période.

1.2 Événements et transactions importants survenus durant le premier semestre 2018 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1 Le résultat EPRA se monte à € 16,0 millions, en hausse de 23% par rapport au résultat EPRA de la même période de l'année dernière, qui se situait à € 13,0 millions

- Le **résultat EPRA** de Montea pour les 6 premiers mois de 2018 se situe à € 16,0 millions, en progression de 23% sur le résultat EPRA de la même période de 2017 (€ 13,0 millions), essentiellement à cause de l'augmentation du résultat locatif net due à l'accroissement du portefeuille. Compte non tenu des indemnités non récurrentes perçues ou prévues au premier semestre de 2017 (indemnité de rupture de bail SAS Automotive pour € 1,3 million et indemnité liée à la réception de DHL Aviation SA pour € 0,9 million), le résultat EPRA pour les 6 premiers mois de 2018 augmente de € 5,2 millions ou 48% sur la même période de l'année dernière, passant de € 10,8 millions en 2017 à € 16,0 millions en 2018.

Voici les principaux changements :

- Le résultat locatif net gagne 15% (+€ 3,1 millions), passant de € 20,0 millions fin Q2 2017 à € 23,1 millions fin Q2 2018. Le résultat locatif net de 2017 comprenait une indemnité de rupture reçue de SAS Automotive (€ 1,3 million). Cette indemnité est largement compensée (€ 3,1 million) par les revenus locatifs perçus en 2018 à la faveur des récents achats et développements. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente, le résultat locatif net pour les 6 premiers mois de 2018 augmente de € 4,4 millions ou 24%, passant de € 18,7 millions en 2017 à € 23,1 millions en 2018.
- Le résultat immobilier progresse cependant de € 2,0 millions ou 9%, passant de € 22,0 millions fin Q2 2017 à € 24,0 millions fin Q2 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 € 0,1 million pour les 6 premiers mois de 2018 par rapport à la même période de l'année dernière, principalement à cause de la croissance du portefeuille immobilier, raison pour laquelle le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille augmente de € 1,9 million, ou 10%, passant de € 19,2 millions fin Q2 2017 à € 21,1 millions fin Q2 2018.
- Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers recule de € 0,7 million, passant de € 5,4 millions fin Q2 2017 à 4,7 millions fin Q2 2018, principalement en raison de la liquidation de quatre couvertures de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour la somme totale nominale de € 60 millions fin 2017. Une nouvelle couverture sera conclue ensuite pour le même montant nominal, à des conditions conformes au marché. Les impôts à payer ou à prévoir au premier semestre 2018 (€ 0,4 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. De ce fait, le résultat EPRA progresse de € 3,0 millions (de € 13,0 millions fin Q2 2017 à € 16,0 millions fin Q2 2018).

La **marge d'exploitation** se monte à 91,3% pour les 6 premiers mois de 2018, à comparer aux 95,9% de la même période de l'an dernier. Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue suite à la réception du bâtiment de Brucargo loué à DHL Aviation SA, soit € 0,9 million, la marge d'exploitation atteignait 90,9% fin Q2 2017.

Le **résultat EPRA par action** (€ 1,35 par action) pour le premier semestre 2018 augmente de 3% par rapport au résultat EPRA par action (€ 1,31 par action) du premier semestre 2017.

1.2.2 Activité d'investissement pendant le premier semestre 2018

➤ 13/03/2018 – Montea acquiert un centre de distribution crossdock de 4.240 m² à Lesquin (FR)³

Montea a fait l'acquisition d'un centre de distribution logistique à Lesquin. Lesquin se trouve dans la région lilloise, à proximité de l'aéroport de Lille. Le centre de distribution crossdock se compose de 3.764 m² de stockage et 476 m² bureaux. Il est entièrement loué à DHL.

DHL a signé un contrat de bail pour un terme de 9 ans, avec une première possibilité de résiliation après 6 ans. La transaction va générer un loyer annuel de € 270.000.

L'opération représente une valeur d'investissement totale de € 4,15 millions (conforme à la valeur d'investissement estimée par l'expert immobilier) et va générer un rendement initial net d'environ 6,50 %.



➤ 29/03/2018 – Montea acquiert un complexe logistique à Hoofddorp (NL)⁴

Montea Nederland N.V. a acheté à Kenick Capital B.V. (Moerdijk) un complexe logistique de 6.290 m² avec 108 places de stationnement dans le parc d'activités « De President » de Hoofddorp, Pays-Bas. « De President » est un parc d'activités situé au sud de Hoofddorp, couvrant environ 100 hectares.



Le locataire actuel, Idexx Europe B.V., continuera d'occuper les locaux dans le cadre du bail actuel, avec un terme fixe jusqu'au 30 juin 2029 et un revenu locatif brut de € 650.000 par an. La transaction a été conclue avec un rendement initial de 6,95%.

Montea SCA a financé la transaction par l'apport en nature de la créance de Kenick Capital B.V. sur Montea Nederland N.V., en paiement du prix d'achat, dans le capital de Montea SCA, dans les limites du capital autorisé. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de Montea SCA de € 8.825.000, ce qui correspond à la valeur d'investissement hors frais de mutation (€ 529.500).

L'apport en nature a été rétribué par l'émission de nouvelles actions Montea, pour un prix d'émission par action égal au cours de clôture moyen pondéré de l'action Montea sur Euronext Brussels durant les 30 jours calendrier précédant la date de l'apport, minoré du dividende brut encore dû pour la période du 1er octobre 2017 au 31 décembre 2017 et payable en mai / juin 2018 (coupon n° 19), à savoir un montant brut de € 0,54 par action (à approuver par l'assemblée générale annuelle du 15 mai 2018 de Montea). Les nouvelles actions participeront au bénéfice à partir du 1er janvier 2018.

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

⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 29/03/2018 ou www.montea.com.

➤ **12/04/2018 – Roissy Charles de Gaulle Airport – Achat d'un bâtiment de 1.448 m² à Le Mesnil-Amelot (FR)** ⁵

Montea a acheté un bâtiment à Le Mesnil-Amelot. Ce centre de distribution occupe un emplacement unique à proximité immédiate de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Couvrant 1.448 m², il est scindé en deux unités louées respectivement à BH Catering (918 m²) et à SGSF Aéro (530 m²). La valeur d'investissement totale s'élève à € 1,8 million et le rendement initial sera de 6,8%. Cette opération porte à > 20.000 m² le portefeuille de Montea dans cette zone aéroportuaire.



1.2.3 Activité de développement pendant le premier semestre 2018

➤ **13/03/2018 – Montea développe un nouveau bâtiment logistique d'environ 8.670 m² pour WFS à Brucargo, Zaventem (BE)** ⁶

Montea a annoncé le développement d'un nouveau projet d'environ 7.230 m² d'entrepôts et environ 1.440 m² de bureaux à Brucargo, la partie fret de Brussels Airport. WFS a signé un contrat de location de 12 ans. Worldwide Flight Services, un des premiers acteurs dans le domaine du fret aérien, opère sur plus de 100 sites du monde entier.



Les travaux ont commencé. Le nouveau projet build-to-suit devrait être opérationnel au printemps 2019.

Sur ce terrain, Montea avait déjà signé un contrat de droit de superficie de longue durée avec Brussels Airport Company. Après déduction de la redevance de superficie payée à BAC, le projet va générer un loyer annuel d'environ € 540.000, ce qui représente un rendement initial de 7,8 %. Après les précédents développements pour St Jude Medical, DHL Global Forwarding, Geodis, Nippon Express, Saco Group Air et DHL Aviation Hub, ce projet est le septième investissement de Montea à Brucargo sur les 4 dernières années.

⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2018 ou www.montea.com.

⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou www.montea.com.

➤ **Démarrage et réception de projets built-to-suit durant le premier semestre 2018**

- Lancement du développement d'un bâtiment logistique d'environ 12.400 m² pour Edialux (Groep Pelsis) à Bornem (BE). Voir communiqué de presse du 28 juin 2016.
- Réception du site complet (bâtiment d'environ 24.400 m² et environ 18.000 m²) à Camphin-en-Carembault (FR), loué à DSM Food Specialties France SAS, Danone, GBS et XPO Logistics. Voir communiqué de presse du 18 juillet 2017.
- Réception d'environ 44.800 m² pour Carglass® (Groep Belron). Voir communiqués de presse du 10 juin 2016 et du 31 mai 2017.
- Réception d'un développement sur mesure d'environ 10.800 m² pour Bas Logistics à Etten-Leur (NL). Ce projet constitue une extension du bâtiment existant de Bas Logistics acquis par Montea en 2017. Voir communiqué de presse du 24 octobre 2017.
- Réception d'environ 5.400 m² loués à Thomsen Select (environ 2.800 m²) et MileStone (environ 2.600 m²). Voir communiqué de presse du 8 novembre 2017.

1.2.4 Désinvestissements du premier semestre 2018

Il n'y a pas eu de désinvestissements au premier semestre 2018.

1.2.5 Activité locative pendant le premier semestre 2018

Le premier semestre 2018 se caractérise par l'activité locative suivante:

➤ **13/03/2018 – Facil Europe BVBA nouveau locataire de qualité sur le site de Gand, Hulsdonk (BE) ⁷**

Montea et Facil Europe BVBA (sous-traitant de Volvo) ont signé un contrat de bail d'une durée de 9 ans. Facil Europe va consacrer environ 4.200 m² au stockage de pièces et accessoires pour véhicules (www.facil.be). La transaction va générer un loyer annuel de € 202.805. En ce qui concerne le reste de l'espace disponible, des contacts sont en cours avec des candidats locataires.

➤ **12/04/2018 – Liège Airport (BE) - Montea signe deux nouveaux baux pour le site Flexport City ⁸**

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 8/11/2017, Montea a commencé à développer sur le site de Liège Airport des entrepôts et bureaux qui couvriront au total quelque 20.000 m². Les phases 1 et 2 du projet prévoient le développement d'environ 12.200 m² dont 5.200 m² sont déjà loués à Malysse-Sterima⁹ (phase 1).

⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou www.montea.com.

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2018 ou www.montea.com.

⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 08/11/2017 ou www.montea.com.

Entretemps, Montea a loué les espaces restants (phase 2) à (i) Easylog Solutions BVBA, dans un cadre d'un bail



d'une durée de 9 ans pour 3.728 m², qui générera annuellement un revenu locatif de € 186.805 (à partir d'octobre 2018) et à (ii) ASFS BVBA, dans le cadre d'un bail d'une durée fixe de 9 ans pour 3.714 m², qui générera annuellement un revenu locatif de € 186.730 (à partir de décembre 2018).

Les deux entreprises opèrent dans le domaine du fret aérien et étendent leurs activités à Liège Airport en raison du succès croissant des nouvelles opérations liées au commerce électronique et de la présence d'acteurs internationaux.

L'investissement dans les phases 1 et 2 s'élèvera à € 9 millions et produira un

rendement de 7,2%.

➤ **14/05/2018 – Montea signe un nouveau bail avec XPO Logistics¹⁰ pour Camphin-en-Carembault (FR) - 100% d'occupation**

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

1.2.6 Autres événements survenues pendant le premier semestre 2018

➤ **15/01/2018 – Signature d'un accord de collaboration avec J|MO, représenté par Julien Mongoin – Renforcement de l'impact en France¹¹**



Depuis l'entrée en bourse, le portefeuille français de Montea a connu une vigoureuse croissance. En signant un accord de partenariat avec J|MO, Montea entend renforcer sa présence en France et augmenter le nombre de projets de développement dans ce pays. J|MO, représenté par Julien Mongoin, possède une longue expérience du marché immobilier logistique. L'entreprise est armée pour lancer de nouveaux développements en France au nom de Montea.

¹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 30/05/2017 ou www.montea.com.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 15/01/2018 ou www.montea.com.

➤ **05/04/2018 – Montea finalise l'apport (indirect) en nature d'un immeuble logistique à Hoofddorp (Pays-Bas) et renforce ses fonds propres à hauteur de € 8.824.999,15**

Montea a réalisé l'apport (indirect) en nature d'un immeuble logistique situé dans le parc d'affaires « De President » à Hoofddorp aux Pays-Bas¹². Le Gérant Statutaire a approuvé l'augmentation de capital de € 8.824.999,15 dans le cadre du capital autorisé et l'émission concomitante de 203.107 actions nouvelles Montea.



Prix d'émission, cotation en Bourse et partage des bénéfices des actions nouvelles

L'apporteur a été rémunéré par 203.107 actions nouvelles Montea pour un montant total de € 8.824.999,15. Le prix d'émission des actions nouvelles utilisées dans le cadre de cette opération est de € 43,45 par action. Les 203.107 actions nouvelles Montea émises sont des actions ordinaires et bénéficient des mêmes droits que les actions existantes.

➤ **16/05/2018 – La Belgique accueille un premier Airbnb pour magasins - Stockspots répond à une demande croissante d'innovation dans le secteur logistique belge¹³**

Une première dans notre pays: le groupe immobilier coté en bourse Montea lance un Airbnb à l'usage du secteur logistique. Les entreprises qui disposent d'un excédent d'espace de stockage



peuvent désormais profiter de la plate-forme en ligne Stockspots pour proposer ces surfaces à celles qui en ont besoin. À l'inverse, si vous cherchez de l'espace d'entreposage supplémentaire pour une courte période, vous pourrez désormais le trouver facilement en ligne. Montea, l'un des leaders du marché de l'immobilier logistique, co-investit dans la prometteuse start-up néerlandaise et attend beaucoup du lancement franco-belge.

Stockspots assure la liaison entre les deux groupes, exactement comme dans le modèle Airbnb. Sauf que la plate-forme fait un pas de plus que l'Airbnb classique en gérant la facturation, les assurances, etc.

¹² Voir aussi les communiqués de presse du 29 mars 2018 et du 5 avril 2018.

¹³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/05/2018 ou www.montea.com.

Logistique en cloud

Avec la « sharing logistics » - plusieurs entreprises partageant un magasin ou espace de stockage -, le secteur logistique belge mise sur le bon cheval, semble-t-il. Le groupe immobilier s'adresse aux acteurs de toutes tailles, grands et petits. Aux Pays-Bas, par exemple, les PME sont nombreuses à travailler avec Stockspots, mais la plate-forme est aussi en contact avec le port de Rotterdam.

« Ce système de 'logistique en cloud' apporte plus de flexibilité aux entreprises, qui peuvent construire moins de magasins et optimiser l'existant. C'est de plus en plus important quand personne n'est en mesure de prédire quelles seront les tendances du marché l'an prochain », conclut Peter Demuynck, CCO de Montea.

➤ **07/06/2018 – Détermination de la réalisation du dividende optionnel¹⁴**

Le 7 juin 2018, Montea a déterminé la réalisation d'une augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel offert à ses actionnaires. Le capital social de Montea a été augmenté de € 4.154.232,73 (et la prime d'émission de € 4.572.072,05, soit une augmentation totale des capitaux propres de € 8.726.304,78) due à l'émission de 203.838 actions nouvelles. Le capital social de Montea est actuellement représenté par 12.017.476 actions. Les actions nouvellement créées devraient être admises aux négociations sur Euronext Brussels et Paris, à compter du 8 juin 2018.

Les droits de dividendes, qui n'auront pas été versés, seront payés en espèces. Le montant total à payer est de € 7.017.647,52 (y compris l'élément cash pour les actionnaires qui ont souscrit de nouvelles actions). L'augmentation de capital profite au financement de la croissance future de Montea.

➤ **Évolutions dans le contexte du statut néerlandais REIT**

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

Au stade actuel, la filiale néerlandaise de la Société, Montea Nederland NV, n'a pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas lui accordant le statut de FBI. En 2016, l'administration fiscale néerlandaise, faisant référence à une jurisprudence du Hoge Raad néerlandais, a revu sa position en ce qui concerne le critère d'actionnariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas seulement, estime le fisc néerlandais, la Société pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI. Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions.


¹⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/06/2018 ou www.montea.com.

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

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

1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2018

- La juste valeur du patrimoine immobilier total s'élève à € 792,7 millions, sur la base, d'une part, de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (€ 758,1 millions) et des développements en cours (€ 21,1 millions), et d'autre part, de la valeur des panneaux solaires (€ 13,5 millions).

	Total 30/06/2018	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2017	Total 30/06/2017
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)						
Nombre de sites	60	29	17	14	54	51
Surface entrepôts (m²)	998.574	578.101	167.670	252.803	886.727	812.120
Surface bureaux (m²)	89.319	50.535	15.661	23.123	82.221	75.539
Surface totale (m²)	1.087.893	628.636	183.331	275.926	968.948	887.659
Potentiel de développement (m²)	145.832	86.746	53.000	6.086	168.652	201.385
Juste valeur (K EUR)	758.122	384.883	134.309	238.930	657.518	597.994
Valeur d'investissement (K EUR)	791.910	394.505	142.221	255.184	687.567	625.950
Loyers contractuels annuels (K EUR)	53.875	28.948	9.251	15.675	47.315	42.827
Rendement brut (%)	7,11%	7,52%	6,89%	6,56%	7,20%	7,16%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,34%	7,92%	7,07%	6,56%	7,43%	7,52%
Surfaces non louées (m²) (1)	6.360	3.233	3.127	0	35.257	50.527
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	1.791	1.545	246	0	1.525	2.172
Taux d'occupation	96,6%	94,7%	97,9%	100,0%	96,3%	95,8%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)						
Juste valeur (K EUR)	13.523	13.421	0	102	12.771	9.742
Portefeuille immobilier - Développements (4)						
Juste valeur (K EUR)	21.048	21.048	0	0	48.439	9.488

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

(1) Y compris la valeur locative estimée des projets en rénovation, hors valeur locative estimée des projets en construction

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

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

La juste valeur du patrimoine immobilier (bâtiments, panneaux solaires et développements) augmente de € 74,0 millions (10%) à € 792,7 millions fin Q2 2018, à comparer aux € 718,7 millions de fin 2017. La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 419,4 millions en Belgique, en France € 134,3 millions et aux Pays-Bas € 239,0 millions.

En Belgique, l'accroissement de la juste valeur s'explique essentiellement par le démarrage et le développement des sites de Bilzen (loué à Carglass), Bornem (loué à Pelsis), Liège (loué à Malysse, ASFS & Easylog) et Brucargo (loué à WFS), ainsi que par la poursuite des travaux de rénovation dans le portefeuille existant (projet de Milmort). Le projet de Bilzen, loué à Carglass, réceptionné en Q2 2018, explique dans une large mesure la variation positive de la juste valeur du portefeuille belge, la juste valeur du portefeuille existant étant restée stable.

En France, l'augmentation de la juste valeur du parc immobilier est surtout la conséquence de l'acquisition des sites de Mesnil-Amelot (loué à GSF Aéro et BH Catering) et de Lesquin (loué à DHL), sans oublier la poursuite du développement et 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. La réception du projet de Camphin-en-Carembault contribue également à une variation positive de la juste valeur du parc immobilier français.


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

- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.087.893 m², répartie sur 29 sites en Belgique, 17 sites en France et 14 sites aux Pays-Bas. L'augmentation de 12% (par rapport aux 968.948 m² du 31 décembre 2017) s'explique principalement par la réception des projets de développement de Bilzen (loué à Carglass - Belgique), Camphin-en-Carembault (loué à DSM, Danone, GBS & XPO - France), Schiphol (loué à Thomsen Select t MileStone - Pays-Bas) et Etten-Leur (loué à Bas Logistics - Pays-Bas), l'acquisition d'un centre de distribution crossdock à Lesquin (loué à DHL - France), l'achat du site de Mesnil-Amelot (loué à BH Catering et GSF Aéro - France), enfin l'acquisition d'un bien logistique à Hoofddorp (loué à Idexx Europe - Pays-Bas).
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 145.832 m² sur les sites existants.
- ✓ Le **rendement immobilier brut** sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,34% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 7,43% au 31/12/2017.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties de location) atteignent € 53,9 millions, une hausse de 14% par rapport au 31/12/2017, surtout imputable à la location des sites nouvellement acquis et réceptionnés.

- Le **taux d'occupation** est de 96,6%.¹⁵ En Belgique, l'inoccupation concerne surtout le bâtiment de Willebroek, pour lequel une indemnité de rupture a été payée en 2016 par Neovia Logistics. Entre-temps, 25% du bâtiment ont été loués à Nippon Express. Par ailleurs, une partie du bâtiment de Milmort (auparavant loué à Vincent Logistics) est à louer. Le bâtiment de SAS Automotive, pour lequel une indemnité de rupture non récurrente a été perçue en Q1 2017, est actuellement considéré comme inoccupé à 70%. Après la fin de l'année, en effet, le bâtiment a été loué pour 30% à Facil Europe. En France, le bâtiment de Bandouffle (auparavant loué à Cybergun) est vacant.

1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2018¹⁶

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour la période du 01/01/2018 au 30/06/2018

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/06/2018 6 mois	31/12/2017 12 mois	30/06/2017 6 mois
RESULTAT CONSOLIDES			
RESULTAT LOCATIF NET	23.127	40.793	20.039
RESULTAT IMMOBILIER	24.033	43.963	22.024
% par rapport au résultat locatif net	103,9%	107,8%	109,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-812	-1.246	-668
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	23.221	42.717	21.356
Frais généraux de la société	-2.065	-3.814	-2.060
Autres revenus et charges d'exploitation	-41	-72	-72
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	21.115	38.830	19.224
% par rapport au résultat locatif net	91,3%	95,2%	95,9%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-4.751	-11.107	-5.441
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	16.363	27.723	13.783
Impôts	-323	-938	-783
RESULTAT EPRA	16.040	26.785	13.000
par action (1)	1,35	2,58	1,31
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	769	769
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	16.089	3.204	-3.936
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.089	3.972	-3.167
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.725	5.791	4.847
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-1.725	5.791	4.847
RESULTAT NET	30.404	36.548	14.680
par action	2,56	3,52	1,48

- (1) 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.

¹⁵ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des projets en (re)développement.

¹⁶ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

1.4.2 Commentaire du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour le premier semestre clôturé le 30/06/2018

- **Le résultat locatif net s'élève à € 23,1 millions, en progression de 15% sur la même période de l'année dernière – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le patrimoine progresse à € 21,1 millions, soit 10% de plus que la même période de l'an dernier**

Le **résultat locatif net** se monte à € 23,1 millions, soit € 3,1 millions de mieux que fin Q2 2017. Le résultat locatif net de 2017 comprenait une indemnité de rupture reçue de SAS Automotive (€ 1,3 million). Cette indemnité est largement compensée (€ 3,1 million) par les revenus locatifs perçus en 2018 à la faveur des récents achats et développements. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente, le résultat locatif net pour les 6 premiers mois de 2018 augmente de € 4,4 millions ou 24%, passant de € 18,7 millions en 2017 à € 23,1 millions en 2018.

Le **résultat immobilier** progresse cependant de € 2,0 millions ou 9%, passant de € 22,0 millions fin Q2 2017 à € 24,0 millions fin Q2 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 € 0,1 million pour les 6 premiers mois de 2018 par rapport à la même période de l'année dernière, **raison pour laquelle le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille** augmente de € 1,9 million, ou 10%, passant de € 19,2 millions fin Q2 2017 à € 21,1 millions fin Q2 2018.

- **Le résultat financier net négatif (hors valorisation des instruments de couverture) se monte à € 4,7 millions, une baisse de € 0,7 million par rapport à la même période de l'année précédente.**

Le **résultat financier** hors variations de la juste valeur des instruments financiers recule de € 0,7 million, passant de € 5,4 millions fin Q2 2017 à € 4,7 millions fin Q2 2018, principalement en raison de la liquidation de quatre couvertures de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour la somme totale nominale de € 60 millions fin 2017. Une nouvelle couverture sera conclue ensuite pour le même montant nominal, à des conditions conformes au marché.

Les impôts à payer ou à prévoir au premier semestre 2018 (€ 0,4 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 moyen du financement^{17*} baisse à 2,8% pour les 6 premiers mois de 2018, contre 3,5% pour les 6 premiers mois 2017.

La **marge d'exploitation** (ou **marge opérationnelle**) atteint 91,3% pour les 6 premiers mois de 2018, à comparer aux 95,9% de la même période de l'an dernier. La marge d'exploitation exceptionnelle de l'année dernière résulte surtout de l'indemnité non récurrente perçue qui concerne la réception du bâtiment de Brucargo, développé pour le locataire DHL Aviation. La marge d'exploitation pour le premier semestre 2018 se situerait à 90,9% sans cette indemnité non récurrente.


¹⁷ *Le coût moyen du financement représente le taux d'intérêt moyen pondéré sur une base annuelle pour la période concernée, compte tenu des dettes moyennes en cours et des instruments de couverture pour la période..

➤ **Résultat EPRA de € 16,0 millions**

Le **résultat EPRA** se monte à € 16,0 millions pour le premier semestre de 2018, à comparer aux € 13,0 millions de la même période de l'année dernière, une hausse de 23%.

➤ **Résultat EPRA de € 1,35 par action**

Le **résultat EPRA par action** augmente de € 1,31 pour le premier semestre 2017 à € 1,35 (+3%) par action pour le premier semestre 2018.

 RATIOS CLES	30/06/2018 6 mois	31/12/2017 12 mois	30/06/2017 6 mois
Ratios clés (€)			
Résultat EPRA par action (1)	1,35	2,58	1,31
Résultat sur le portefeuille par action (1)	1,35	0,38	-0,32
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,15	0,56	0,49
Résultat net (IFRS) par action (1)	2,56	3,52	1,48
Résultat EPRA par action (2)	1,33	2,31	1,31
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	11.879.727	10.392.676	9.951.884
Nombre d'action en circulation en fin de période	12.017.476	11.610.531	9.951.884

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

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

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

➤ **La variation négative de la valorisation des instruments de couverture à hauteur de € 1,7 million et la variation positive de la valorisation du portefeuille immobilier à hauteur de € 16,1 millions.**


La variation négative des instruments de couverture (€ 1,7 million) s'explique par la poursuite attendue de la baisse des taux d'intérêt de long terme par rapport à fin Q1 2018.

La variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier à hauteur de € 16,1 millions s'explique principalement par (i) pour la Belgique : le projet de Bilzen, loué à Carglass et réceptionné en Q2 2018, la juste valeur du portefeuille existant étant restée stable, (ii) pour la France : une baisse générale des rendements sur les projets ainsi que la réception du projet de Camphin-en-Carembault, enfin, (iii) pour les Pays-Bas : une baisse générale des rendements sur les projets.

➤ **Le résultat net s'élève à € 30,4 millions**

Le **résultat net** du premier semestre s'élève à € 30,4 millions (€ 2,56 par action), à comparer aux € 14,7 millions (€ 1,48 par action) de la même période de 2017.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30/06/2018

	 BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/06/2018 Conso	31/12/2017 Conso	30/06/2017 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	793.586.601	719.615.007	618.074.853
II.	ACTIFS COURANTS	29.606.496	28.811.399	29.094.948
	TOTAL DE L'ACTIF	823.193.097	748.426.406	647.169.802
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	359.912.106	333.029.072	247.432.678
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	359.793.622	332.910.588	247.314.194
II.	Intérêts minoritaires	118.483	118.483	118.483
	PASSIFS	463.280.992	415.397.334	399.737.124
I.	Passifs non courants	406.098.626	386.250.635	360.705.179
II.	Passifs courants	57.182.365	29.146.699	39.031.945
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	823.193.097	748.426.406	647.169.802

1.4.4 Commentaire du bilan consolidé au 30/06/2018

- Au 30/06/2018, le **total de l'actif** (€ 823,2 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement, de développements et de panneaux solaires (96% du total). Le reste de l'actif représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (€ 359,9 millions) et une dette totale de € 463,3 millions.

Le total des engagements de € 463,3 millions se décompose en :

- lignes de crédit consommées pour la somme de € 311,0 millions ;
- emprunt obligataire en cours pour € 109,2 millions ;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de € 1,1 million ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de € 13,3 millions ;
- € 28,7 millions de dettes commerciales, cautions reçues, autres dettes et comptes de régularisation.

Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de sept organismes financiers, pour un total de € 318 millions, dont € 311 millions utilisés. Au troisième trimestre 2018, un crédit arrive à échéance pour la somme de € 10 millions.

- Le **taux d'endettement**¹⁸ atteint 52,7%. L'augmentation de l'endettement par rapport à la fin de l'année dernière (51,9%) est principalement due à la poursuite du financement de la croissance du portefeuille par la dette ainsi que la distribution du dividende pour 2017. Elle est en partie compensée par le résultat de 2018, les résultats du dividende optionnel 2017 et l'apport de la créance dans le cadre de l'achat du projet de Hoofddorp (loué à Idexx Europe) .

☞ Montea respecte par ailleurs tous les engagements envers ses institutions financières et ses titulaires d'obligations en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60%.

¹⁸ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

- **Évolution de l'endettement de Montea**

Au 30/06/2018, la dette consolidée s'élève à 52,7%. Historiquement, depuis 2008, l'endettement de Montea a dépassé les 50% pour atteindre son plus haut pourcentage au milieu de 2010 (57,62%). Le 2 juillet 2010, une augmentation de capital a eu pour effet de ramener l'endettement en dessous de 50%.

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

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

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

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

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

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

De nouvelles acquisitions ont eu lieu en 2017, notamment celle du site de Willebroek, loué au groupe Metro, en Q1/2017, la réception du site de Brucargo, loué à SACO, en Q2/2017, l'achat du site de Brucargo, loué à DHL Aviation en Q2/2017, la réception du projet Crossdock Center, Mainfreight à Genk, en Q3/2017, l'achat du site de Willebroek, loué à Decathlon, l'acquisition du terrain Tyraslaan à Vilvorde, l'acquisition du site de Saintes, loué à Noukies, en Q4/2017, et l'acquisition des actions d'Orka Aalst SA en Q4/2017. Ces opérations ont été financées d'une part par l'augmentation de capital menée à bien en septembre 2017, d'autre part par le financement bancaire. De ce fait, l'endettement restait stable (51,9%) par rapport à 2016 (51,6%).

La dette a permis de financer le démarrage et le développement au premier semestre 2018 des sites de Bilzen (loué à Carglass - Belgique), Bornem (loué à Pelsis - Belgique), Liège (loué à Malysse, ASFS & Easylog – Belgique), Brucargo (loué à WFS - Belgique), Camphin-en-Carembault (loué à DSM, Danone, GBS & XPO - France), Etten-Leur (loué à BAS Logistics - Pays-Bas), Schiphol (loué à Thomsen Select & MileStone - Pays-Bas) ainsi que le projet d'extension de Waddinxveen (loué à Delta Wines - Pays-Bas). Montea a également procédé à l'achat des sites de Mesnil-Amelot (loué à GSF Aéro et BH Catering - France) et Lesquin (loué à DHL - France), des opérations financées par la dette. Ces projets de développement et acquisitions ont augmenté le taux d'endettement. Il en va de même de la distribution des dividendes relatifs aux résultats de 2017, en partie compensée par les résultats du dividende optionnel et le résultat réalisé sur les 6 premiers mois de 2018. L'achat du site de Hoofddorp (loué à Idexx Europe - Pays-Bas) par apport en nature fait également baisser l'endettement.

Le taux d'endettement recule de 51,9% fin 2017 à 52,7% fin Q2 2018.

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

- **Potentiel d'investissement futur**

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 288 millions¹⁹ environ, sans dépasser le taux maximum de 65%.

Montea a conclu avec des institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Sur la base du même calcul, cela donne un potentiel d'investissement de € 145 millions.

Les variations de la juste valeur du portefeuille immobilier peuvent aussi affecter considérablement l'endettement. Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de plus de € 155 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de près de 20% de la valeur du portefeuille existant.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Montea estime donc que l'endettement actuel de 52,7% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

- **Conclusion**

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

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

¹⁹ Le calcul ne tient pas compte du résultat EPRA des périodes à venir, ni des variations de la juste valeur des placements immobiliers, ni des variations éventuelles des comptes de régularisation, des provisions pour risques et des impôts différés au passif.

Un endettement de 52,7% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Montea : des biens logistiques et semi-industriels d'un rendement moyen voisin de 7%.

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

- La **NAV EPRA** par action à fin Q2 2018 s'élève à € 31,05 par action contre € 29,67 par action au 31/12/2017. La **NNNAV EPRA** au 30 juin 2018 se monte à € 30,33 par action contre € 29,14 par action au 31 décembre 2017.

1.4.5 Règles d'évaluation

Les chiffres semestriels abrégés consolidés sont établis suivant les bases de l'information financière en accord avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Dans ces chiffres semestriels abrégés, les bases de l'information financière et les méthodes de calcul sont les mêmes que celles des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2017.

Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2018

- Normes et interprétations publiées, applicables en 2018

Les modifications suivantes sont sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de Montea.

IFRS 9 – Instruments financiers

IFRS 9 a été publié par l'IASB en juillet 2014 et adopté par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 comporte des dispositions concernant la classification et la valorisation des actifs financiers et des engagements financiers, les réductions de valeur particulières d'actifs financiers ainsi que les dispositions générales de la comptabilité de couverture. IFRS 9 remplace dans une large mesure IAS 39 – *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*.

Après analyse de la situation de Montea au 30 juin 2018, il apparaît que IFRS 9 n'aura pas d'impact substantiel sur les comptes annuels consolidés.

IFRS 15 – Produits des contrats avec les clients (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2018)

IFRS 15 définit un modèle unique regroupant tous les principes qu'une entité doit appliquer au traitement comptable des produits issus d'un contrat avec un client. À son entrée en vigueur, cette nouvelle norme remplacera à la fois IAS 18 concernant les produits de la vente de marchandises et de la fourniture de services, et IAS 11 concernant les projets pour le compte de tiers, avec les interprétations correspondantes.

Après analyse de la situation de Montea au 30 juin 2018, il apparaît que IFRS 15 n'aura pas d'impact substantiel sur les comptes annuels consolidés.

- Normes et interprétations publiées, qui ne sont pas encore applicables en 2018

IFRS 16 - Contrats de location


IFRS 16 définit un modèle complet pour l'identification des contrats de location et leur traitement comptable dans les comptes annuels du loueur comme du preneur. À son entrée en vigueur, cette norme remplacera IAS 17 – Contrats de location et les interprétations correspondantes. IFRS 16 n'est pas encore approuvé dans l'Union européenne.

IFRS 16 instaure des changements importants concernant le traitement comptable des contrats de location, dans le chef du preneur. La distinction entre le leasing opérationnel et financier disparaît. Les actifs et les dettes sont reconnus dans tous les contrats (sauf locations de court terme et actifs de faible valeur). Contrairement au traitement des contrats de location par le preneur, IFRS 16 conserve toutes les dispositions de IAS 17 – Contrats de location en ce qui concerne le traitement de ces contrats par le loueur. Cela veut dire que le loueur doit continuer à distinguer les contrats opérationnels des contrats financiers.

Montea intervient exclusivement comme loueur à l'exception des contrats de concession et n'a pas choisi de réévaluer si un contrat est ou comprend un contrat de location en référence à IAS 17. En conséquence, IFRS 16 sera vraisemblablement sans impact substantiel sur les comptes annuels consolidés. Dans les cas peu nombreux où Montea est le preneur d'un contrat de location considéré comme leasing opérationnel suivant IAS 17 et/ou ces contrats ne relèvent pas des exceptions prévues sous IFRS 16 (p.ex. location de voitures, immeubles utilisés par le groupe et contrats de concession), un droit d'utilisation doit être constaté avec la dette correspondante dans les comptes annuels consolidés.

1.5 Performance boursière de l'action Montea

Le cours boursier au 30/06/2018 (€ 45,5) une diminution de 7 % le cours boursier d'il y a un an (€ 48,9).

 PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Cours de bourse (€)			
A la clôture	45,50	42,95	48,90
Le plus élevé	46,00	50,22	50,85
Le plus bas	41,80	41,06	43,27
Moyenne	44,12	45,82	46,68
VAN par action (€)			
IFRS VAN	29,94	28,67	24,85
EPRA NNAV	30,33	29,14	25,46
EPRA NAV	31,05	29,67	26,86
Prime (%)	52,0%	49,8%	96,8%
Rendement de dividende (%)		5,1%	
Dividende (€)			
Brut		2,17	
Net		1,52	
Pourcentage de distribution du dividende		84%	
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	5.460	5.941	3.806
Volume de la période	687.934	1.514.920	483.416
Nombre d'actions	12.017.476	11.610.531	9.951.884
Capitalisation boursière (K €)			
Capitalisation boursière à la clôture	546.795	498.672	486.647
Ratios (%)			
Velocité	5,7%	13,0%	4,9%

Rendement en dividende (%) : Dividende brut divisé par le cours boursier moyen

Rendement brut (%) : Évolution de l'action depuis le début de Montea + dividendes, divisée par le cours boursier moyen.

« Velocity » : Volume de la période divisé par le nombre d'actions.

1.6 Événements importants survenus après le 30/06/2018

Au premier semestre 2018, il n'y a pas eu d'événements importants.

1.7 Transactions avec parties liées

Au premier semestre 2018, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

1.8 Principaux risques et incertitudes

1.8.1. Principaux risques et incertitudes²⁰

Le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea et le management sont très conscients de l'importance du développement et du maintien d'une bonne gestion, permettant de conserver un patrimoine de qualité. Montea applique des normes strictes et claires en matière (i) d'optimisation et d'amélioration des bâtiments existants, (ii) de gestion commerciale, (iii) de gestion technique des bâtiments et (iv) d'investissement dans les bâtiments existants. Ces critères ont pour but de limiter les inoccupations ainsi que d'augmenter au maximum et de manière durable la valeur du patrimoine immobilier de Montea.

Les principaux risques et incertitudes auxquels l'entreprise peut faire face, son impact possible et la stratégie utilisée pour limiter cet impact sont indiqués dans le rapport financier annuel 2017.

1.9 Perspectives

➤ Conjoncture économique

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

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

➤ Perspectives propres à Montea

- Pipeline d'investissement

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchi que mène Montea, il est plus difficile d'acquérir des bâtiments 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 € 800 millions durant l'exercice 2018.

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation se situe à 96,6%. Montea se fixe pour objectif de maintenir le taux d'occupation au-dessus de 95%.

La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,4 ans. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère maintenir la durée moyenne de ces baux à plus de 7 ans pour la fin de l'exercice.

²⁰ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel 2016. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

- Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement limité à 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 145 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement 4,9 ans en moyenne) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 7,4 ans). Le taux de couverture atteint 88,5% fin Q2 2018 et sera maintenu au-dessus de 80% en 2018.

- Marge d'exploitation

Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère pouvoir maintenir la marge d'exploitation au-dessus de 92% de manière récurrente.

- Résultat EPRA par action/dividende par action

Sur la base du résultat EPRA pour le premier semestre de 2018 (€ 16 millions), des prochains revenus nets des projets acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea prévoit pour l'exercice 2018 un résultat EPRA par action en hausse de 5%. Au vu de ces perspectives, la société envisage pour 2018 un dividende augmentant à nouveau de 3% par rapport à 2017, soit un dividende brut de € 2,24 par action pour 2018.

1.10 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

Montea déclare que tous les développements, transformations et constructions en cours de réalisation font l'objet d'une étude approfondie qui doit aider Montea à minimiser l'impact sur le cadre de vie et l'environnement.

1.11 Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant les émissions d'obligations

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

Montea déclare que :

- l'endettement consolidé se monte à 52,7% et se situe donc en dessous des 65 % exigés respectivement à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (c) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;
- la couverture d'intérêt²¹ s'élève à 4,48 et est donc supérieure à 1,5, comme exigé respectivement à l'art. 5.10 (e) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015.

²¹* Le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les charges d'intérêts nettes. Voir section 5.

2. Déclarations prospectives

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

3. Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 13, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, le gérant statutaire de Montea, Montea Management SA, représenté par son représentant permanent, Jo De Wolf, déclare qu'à sa connaissance :

- les états financiers abrégés, établis conformément aux normes applicables aux comptes annuels, dressent un tableau fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des entreprises incluses dans la consolidation ;
- le rapport financier intermédiaire donne une image fidèle des informations requises en vertu de l'article 13, § 5 et § 6 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

4. Indicateurs de performance EPRA²²

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.

²² Aucun indicateur EPRA n'a été audité par le commissaire.

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

(en EUR X 1 000)		30/06/2018	30/06/2017
Résultat net (IFRS)		30.404	14.680
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	-16.089	3.936
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-769
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.725	-4.847
Résultat EPRA		16.040	13.000
Nombre moyen pondéré d'actions		11.879.727	9.951.884
Résultat EPRA par action (€/action)		1,35	1,31

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 :

(en EUR X 1 000)		30/06/2018	31/12/2017
IFRS NAV		359.794	332.911
VAN par action (€/action)		29,94	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		359.794	332.911
A exclure			
(iv)	IV. Juste valeur des instruments financiers	13.335	11.611
EPRA NAV		373.129	344.522
Nombre d'actions en circulation par fin période		12.017.476	11.610.531
EPRA NAV par action (€/action)		31,05	29,67

NNNAV EPRA – NNNNAV EPRA par action

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

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

(in EUR X 1 000)		30/06/2018	31/12/2017
EPRA NNVAN		373.129	344.522
Nombre d'action en circulation par fin période		12.017.476	11.610.531
EPRA NAV (€/aandeel)		31,05	29,67
A rajouter:			
(i)	I. Juste valeur des instruments financiers	-13.335	-11.611
(ii)	II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	4.756	5.397
EPRA NNVAN		364.550	338.308
Nombre d'action en circulation par fin période		12.017.476	11.610.531
EPRA NNVAN (€/action)		30,33	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 :

(En EUR X 1 000)	(A)		(B)	(A/B)	(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	
	30/06/2018	30/06/2018	(in %)		31/12/2017	31/12/2017	(in %)	
Belgique	1.545	28.673	5,4%		1.525	26.760	5,7%	
France	246	9.434	2,6%		-	7.012	0,0%	
Les Pays-Bas	-	15.234	0,0%		-	13.974	0,0%	
Total	1.791	53.341	3,4%		1.525	47.746	3,2%	

5. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea²³

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	30/06/2018	30/06/2017
(en EUR X 1 000)		
Résultat sur la vente d'immeubles de placement ²³	-	769
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	16.089	-3.936
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	16.089	-3.167

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	30/06/2018	30/06/2017
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier	-6.476	-594
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.725	-4.847
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-4.751	-5.441

²³ Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 4 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 : Voici le calcul détaillé de cet APM :

MARGE D'EXPLOITATION	30/06/2018	30/06/2017
(en EUR X 1 000)		
Résultat locative net	23.127	20.039
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	21.115	19.224
MARGE D'EXPLOITATION	91,3%	95,9%

Coût moyen de la dette

Définition : le coût financier moyen sur toute l'année. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière pour 2016, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

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

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

COÛT MOYEN DE LA DETTE	30/06/2018	30/06/2017
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier	-6.476	-594
A exclure:		
Revenus financiers	-14	-234
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	1.725	-4.847
Intérêts intercalaires	-894	-128
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-5.659	-5.804
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	402.452	334.589
COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)	2,8%	3,3%

Interest coverage ratio

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

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

Calcul : Voici le calcul détaillé de cet APM :

INTEREST COVERAGE RATIO	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	21.115	38.830
Revenus financiers (+)	14	240
TOTAL (A)	21.129	39.071
Charges financières (-)	4.717	11.245
TOTAL (B)	4.717	11.245
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,48	3,47

6. Calendrier financier

➤ 07/11/2018 Chiffres trimestriels – résultat au 30/09/2018

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

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea 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. Montea est le premier investisseur immobilier belge à avoir reçu la Lean & Green Star en reconnaissance d'une réduction de 26 % des émissions de CO2 dans son patrimoine belge. Au 30/06/2018, le patrimoine immobilier représente une superficie totale de 1.087.893 m², répartie sur 60 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).



CONTACT PRESSE

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


POUR PLUS DE DÉTAILS

www.montea.com

Suivez MONTEA sur SHAREHOLDERSBOX ou :




Annexe 1 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2018²⁴

	 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
		6 mois	12 mois	6 mois
I.	Revenus Locatifs	24.505	43.234	21.108
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.378	-2.440	-1.069
	RESULTAT LOCATIF NET	23.127	40.793	20.039
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.133	5.168	2.988
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.613	-5.895	-3.441
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.386	3.897	2.438
	RESULTAT IMMOBILIER	24.033	43.963	22.024
IX.	Frais techniques	-11	-34	-20
X.	Frais commerciaux	0	-122	-59
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	-45
XII.	Frais de gestion immobilière	-767	-1.047	-524
XIII.	Autres charges immobilières	-34	-44	-20
	CHARGES IMMOBILIERES	-812	-1.246	-668
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	23.221	42.717	21.356
XIV.	Frais généraux de la société	-2.065	-3.814	-2.060
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-41	-72	-72
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	21.115	38.830	19.224
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	769	769
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	16.089	3.204	-3.936
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	37.203	42.803	16.057
XX.	Revenus financiers	14	240	234
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-4.717	-11.245	-5.650
XXII.	Autres charges financières	-49	-102	-26
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.725	5.791	4.847
	RESULTAT FINANCIER	-6.476	-5.316	-594
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	30.727	37.486	15.463
XXV.	Impôts des sociétés	-323	-938	-783
XXVI.	Exit taxe	0	0	0
	IMPOT	-323	-938	-783
	RESULTAT NET	30.404	36.548	14.680
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	30.404	36.548	14.680
	Intérêts minoritaires	0	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	12.017.476	11.610.531	9.951.884
	Nombre d'actions pondéré de la période	11.879.727	10.392.676	9.951.884
	RESULTAT NET par action (EUR)	2,56	3,52	1,48


²⁴ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 2 : État consolidé du bilan au 30/06/2018²⁵

	 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016
I.	ACTIFS NON COURANTS	793.587	719.615	545.462
	A. Goodwill	0	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	295	168	189
	C. Immeubles de placement	779.623	706.431	535.136
	D. Autres immobilisations corporelles	13.640	12.877	10.098
	E. Actifs financiers non courants	0	96	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	29	42	39
II.	ACTIFS COURANTS	29.606	28.811	49.297
	A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	7.721
	D. Créances commerciales	11.853	14.364	10.499
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	9.303	8.748	6.607
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.053	3.436	3.350
	G. Comptes de régularisation	2.397	2.263	21.121
	TOTAL DE L'ACTIF	823.193	748.426	594.759
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	359.912	333.029	251.965
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	359.794	332.911	251.846
	A. Capital	241.088	232.938	200.282
	B. Primes d'émission	75.899	66.641	32.439
	C. Réserves	12.403	-3.216	-13.079
	D. Résultat net de l'exercice	30.404	36.548	32.204
II.	Intérêts minoritaires	118	118	118
	PASSIF	463.281	415.397	342.794
I.	Passifs non courants	406.099	386.251	310.381
	B. Passifs financiers non courants	392.763	374.543	285.577
	a. Etablissement de crédit	282.226	264.072	175.132
	b. Crédit-bail	1.125	1.136	184
	c. Autres	109.412	109.335	110.261
	C. Autres passifs financiers non courants	13.335	11.707	24.804
	E. Autres passifs non courants	0	0	0
II.	Passifs courants	57.182	29.147	32.413
	B. Passifs financières courantes	30.089	2.273	10.590
	a. Etablissement de crédit	30.000	2.000	10.000
	b. Crédit-bail	89	273	590
	c. Autres	0	0	0
	C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
	D. Passifs commerciaux et autres passifs courants	11.132	10.894	10.848
	a. Exit taks	2.662	4.346	2.014
	b. Autres	8.469	6.547	8.833
	E. Autres passifs courants	66	437	150
	F. Comptes de régularisation	15.896	15.542	10.826
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	823.193	748.426	594.759


²⁵ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 3 : État consolidé des mouvements de fonds propres²⁶

 ETAT DE VARIATION DES FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2016	200.282	32.438	-13.079	32.204	0	118	251.964
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	32.656	34.201	-1.342	0	0	0	65.515
Augmentation de capital	32.656	34.201	0	0	0	0	66.857
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-1.840	0	0	0	-1.840
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	484	0	0	0	484
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	14	0	0	0	14
Sous-total	232.938	66.641	-14.421	32.204	0	118	317.479
Dividendes	0	0	-20.999	0	0	0	-20.999
Résultat reporté	0	0	32.204	-32.204	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	36.548	0	0	36.548
AU 31/12/2017	232.938	66.641	-3.217	36.548	0	118	333.028
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	8.150	9.258	448	0	0	0	17.855
Augmentation de capital	8.150	9.258	0	0	0	0	17.408
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	392	0	0	0	392
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	56	0	0	0	56
Sous-total	241.088	75.899	-2.769	36.548	0	118	350.883
Dividendes	0	0	-21.375	0	0	0	-21.375
Résultat reporté	0	0	36.548	-36.548	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	30.404	0	0	30.404
AU 31/12/2017	241.088	75.899	12.404	30.404	0	118	359.912


²⁶ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 4 : État du résultat global consolidé²⁷

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016
	6 mois	12 mois	12 mois
Résultat net	30.404	36.548	32.204
Autres éléments du résultat global	392	484	-720
Articles qui seront repris au résultat:	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Articles qui ne seront pas repris au résultat:	392	484	-720
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	392	484	-720
Résultat global	30.796	37.032	31.484
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	30.796	37.032	31.484
Intérêts minoritaires	0	0	0


²⁷ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 5 : État des flux de trésorerie consolidés²⁸

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/06/2018	31/12/2017
	6 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	3.436	3.350
Résultat net	30.404	36.548
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	4.751	11.107
Revenus locatives	-14	-240
Impôts payés sur financements	4.765	11.347
Dividends	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	323	938
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-14.582	-10.415
Amortissements et réductions de valeur	105	286
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	91	205
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	3	90
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	11	-9
Autres éléments non monétaires	-14.687	-10.701
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-16.089	-3.204
Impact IAS 39 (+/-)	1.725	-5.791
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	-769
Provisions	0	0
Impôts	-323	-938
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	20.897	38.178
Variation du besoin en fonds de roulement (C)	2.055	25.620
Mouvements d'éléments de l'actif	1.835	20.570
Créances commerciales	13	-3
Autres actifs non courants à long terme	2.511	-3.865
Autres actifs courants	-555	5.580
Charges à reporter et produits acquis	-134	18.858
Mouvements d'éléments du passif	220	5.050
Dettes commerciales	514	-543
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-277	589
Autres passifs courants	-372	287
Charges à imputer et produits à reporter	354	4.717
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	26.387	67.148
Activités d'investissement	-58.053	-166.546
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-171	-79
Immeubles de placement et projets de développement	-57.737	-164.934
Autres immobilisations corporelles	-37	-51
Panneaux photovoltaïques	-108	-2.250
Vente d'immeubles de placement	0	769
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-58.053	-166.546
CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)	-31.666	-99.398
Variation des passifs financiers et dettes financières	46.046	67.599
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières	46.035	80.650
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers	1.628	-13.097
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-238	46
Variation des autres passifs	0	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes	0	0
Variation des capitaux propres	-3.576	46.342
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	8.150	32.656
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	9.258	34.201
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des intérêts minoritaires	0	0
Dividendes distribués	-21.375	-20.999
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	392	484
Augmentation (+) /Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
Eléments du passifs financiers	-4.751	-11.107
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	37.719	102.834
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	6.053	3.436

²⁸ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 6 : Hiérarchie de la juste valeur²⁹

	 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	30/06/2018 Valeur exercice	30/06/2018 Niveau 1 (1)	30/06/2018 Niveau 2 (2)	30/06/2018 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	793.587	0	323	793.263
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	295	0	295	0
C.	Immeubles de placement	779.623	0	0	779.623
D.	Autres immobilisations corporelles	13.640	0	0	13.640
E.	Actifs financiers non courants	0	0	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	29	0	29	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	29.606	6.053	23.553	0
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	11.853	0	11.853	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	9.303	0	9.303	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.053	6.053	0	0
G.	Comptes de régularisation	2.397	0	2.397	0
	TOTAL DE L'ACTIF	823.193	6.053	23.877	793.263
	PASSIF	463.281	0	468.037	0
I.	Passifs non courants	406.099	0	410.855	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	392.763	0	397.519	0
	1. Dettes bancaires	231.304	0	231.304	0
	2. Bonds	109.260	0	115.291	0
	3. Dettes financiers longs termes (garanties,...)	184	0	184	0
C.	Autres passifs financiers non courants	13.335	0	13.335	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II.	Passifs courants	57.182	0	57.182	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	30.089	0	30.089	0
	1. Dettes bancaires	231.304	0	231.304	0
	2. Leasings	109.260	0	115.291	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.132	0	11.132	0
E.	Autres passifs courants	66	0	66	0
F.	Comptes de régularisation	15.896	0	15.896	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	463.281	0	468.037	0

²⁹ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 7 : Rapport de segmentation : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2018 par région géographique³⁰

	(EUR x 1.000)	30/06/2018 BE	30/06/2018 FR	30/06/2018 NL	30/06/2018 Elim.	30/06/2018 12 maanden
I.	Rental income	13.159	4.168	7.178	0	24.505
II.	Write-back of lease payments sold and discounted	0	0	0	0	0
III.	Rental-related charges	-1.389	11	0	0	-1.378
	NET RENTAL INCOME	11.770	4.178	7.178	0	23.127
IV.	Recovery of property charges	0	0	0	0	0
V.	Recovery of charges and taxes normally borne by tenants on let properties	1.338	1.399	396	0	3.133
VI.	Costs payable by tenants and borne by the landlord for rental damage and refurbishment at end of lease	0	0	0	0	0
VII.	Charges and taxes normally borne by tenants on let properties	-1.519	-1.509	-585	0	-3.613
VIII.	Other rental-related income and expenses	1.249	131	7	0	1.386
	PROPERTY RESULT	12.838	4.199	6.996	0	24.033
IX.	Technical costs	-3	-9	0	0	-11
X.	Commercial costs	0	0	0	0	0
XI.	Charges and taxes of un-let properties	0	0	0	0	0
XII.	Property management costs	-512	-254	0	0	-767
XIII.	Other property charges	-24	-9	0	0	-34
	PROPERTY CHARGES	-540	-272	0	0	-812
	PROPERTY OPERATING RESULT	12.298	3.927	6.996	0	23.221
XIV.	General costs of the company	-1.624	-284	-157	0	-2.065
XV.	Other operating income and expenses	-4	-37	0	0	-41
	OPERATING RESULT BEFORE RESULT ON THE PORTFOLIO	10.670	3.605	6.839	0	21.115
XVI.	Result on disposal of investment properties	0	0	0	0	0
XVII.	Result on disposal of other non-financial assets	0	0	0	0	0
XVIII.	Changes in fair value of investment properties	4.036	4.546	7.507	0	16.089
XIX.	Other portfolio result	0	0	0	0	0
	OPERATING RESULT	14.706	8.151	14.346	0	37.203
XX.	Financial income	1.884	1	2	-1.873	14
XXI.	Net interest charges	-4.939	-225	-1.426	1.873	-4.717
XXII.	Other financial charges	-29	-17	-2	0	-49
XXIII.	Changes in fair value of financial assets and liabilities	-1.725	0	0	0	-1.725
	FINANCIAL RESULT	-4.809	-240	-1.426	0	-6.476
XXIV.	Share in the result of associates and joint ventures	0	0	0	0	0
	PRE-TAX RESULT	9.897	7.911	12.920	0	30.727
XXV.	Corporate taxes	-139	-43	-141	0	-323
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0
	TAXES	-139	-43	-141	0	-323
	NET RESULT	9.758	7.868	12.778	0	30.404
	EPRA RESULT	7.447	3.322	5.271	0	16.040
	Weighted average number of shares	11.880	11.880	11.880	0	11.880
	NET RESULT PER SHARE	0,82	0,66	1,08	0,00	2,56
	EPRA RESULT PER SHARE	0,63	0,28	0,44	0,00	1,35

³⁰ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 8 : Rapport de segmentation : État consolidé du bilan au 30/06/2018 par région géographique³¹

	(EUR x 1.000)	30/06/2018 BE	30/06/2018 FR	30/06/2018 NL	30/06/2018 Elim.	30/06/2018 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	529.061	134.369	223.688	-93.532	793.587
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	295	0	0	0	295
C.	Immeubles de placement	421.722	134.323	223.578	0	779.623
D.	Autres immobilisations corporelles	13.510	20	110	0	13.640
E.	Actifs financiers non courants	93.532	0	0	-93.532	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	3	26	0	0	29
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	185.821	5.854	8.410	-170.479	29.606
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	7.785	3.776	2.380	-2.088	11.853
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	173.120	382	4.192	-168.390	9.303
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.121	1.487	1.446	0	6.053
G.	Comptes de régularisation	1.796	209	392	0	2.397
	TOTAL DE L'ACTIF	714.883	140.223	232.098	-264.010	823.193
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	262.293	79.928	131.241	-113.549	359.912
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	262.274	79.828	131.241	-113.549	359.794
A.	Capital	241.089	0	30.189	-30.189	241.088
B.	Primes d'émission	75.899	0	0	0	75.899
C.	Réserves	-64.471	71.959	88.274	-83.359	12.403
D.	Résultat net de l'exercice	9.758	7.868	12.778	0	30.404
II.	Intérêts minoritaires	19	100	0	0	118
	PASSIF	452.590	60.295	100.858	-150.462	463.281
I.	Passifs non courants	404.900	1.199	0	0	406.099
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	391.564	1.199	0	0	392.763
C.	Autres passifs financiers non courants	13.335	0	0	0	13.335
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
II.	Passifs courants	47.690	59.096	100.858	-150.462	57.182
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	30.089	0	0	0	30.089
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.490	3.949	1.781	-2.088	11.132
E.	Autres passifs courants	44	52.310	95.988	-148.276	66
F.	Comptes de régularisation	10.068	2.837	3.088	-97	15.896
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	714.883	140.223	232.098	-264.010	823.193

³¹ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 9 : Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2018

Détermination de la valeur	La détermination de la valeur des différents investissements du portefeuille repose sur les méthodes suivantes : la capitalisation de la valeur locative et l'approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.
Évolution de la valeur	<p>La juste valeur des projets (hors développements et panneaux solaires) suivant IAS 40 est passée de € 658 millions au 31/12/2017 à € 758 millions au 30/06/2018. Cette juste valeur de € 758 millions correspond à une valeur d'investissement de € 792 millions en nom propre.</p> <p>Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d'investissement) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 6,8%.</p>
Patrimoine	<p>Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 99.231 m² de locaux de stockage et de ± 88.662 m² de bureaux, soit une superficie totale de 1.087.893m².</p> <p>Si l'on excepte les 17 sites français et les 14 sites néerlandais, les propriétés actuelles se situent principalement dans le losange flamand.</p>
Revenu locatif	<p>Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d'un loyer qui n'est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.</p> <p>Le revenu locatif annuel se situait à € 53,8 millions au 30/06/2018.</p> <p>Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).</p>
Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, se situe à 96,6 %.	



3 Opinion of value and signature

3.1 Properties held as an investment

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the property listed above (investment properties) as at the 30th June 2018 is:

For Belgium

€385.647.600

Three hundred and eighty five million six hundred and forty seven thousand and six hundred Euro

For The Netherlands

€238.930.000

Two hundred and thirty eight million nine hundred thirty thousand Euro

For France

€134.308.600

One hundred thirty four million three hundred and eight thousand and six hundred Euro

This is our opinion of the fair value on the basis that, as considered local market practice in Belgium, the gross (or "investment") value has been reduced by 2.5% as an estimate of the typical trading costs of such a property in the Belgian market. For The Netherlands and France, the fair value is the investment value reduced by the transfer costs, conform local practice.

3.2 Properties under development

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the properties listed above (under development) as at the 30th June 2018 is:

€21.048.000

Twenty one million and forty eight thousand Euro

3.3 Solar Panels

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the solar panels as at the 30th June 2018 is:

€13.522.900

Thirteen million five hundred twenty two thousand and nine hundred Euro

This is our opinion of the fair value on the basis that, as considered local market practice in Belgium, the gross (or "investment") value has been reduced by 2.5% as an estimate of the typical trading costs of such a property in the Belgian market. For The Netherlands and France, the fair value is the investment value reduced by the transfer costs, conform local practice.

We hope we have provided the advice you required and would of course be delighted to respond should you have any questions.

Yours sincerely,



Rod Scrivener FRICS
National Director

Annexe 10: Rapport du commissaire



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea Comm VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour la période de six mois clos le 30 juin 2018

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire consolidé de Montea Comm VA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2018, ainsi que du compte de résultats intermédiaire consolidés, du résultat global consolidé abrégé, de l'état des variations des fonds propres, et de l'état des flux de trésorerie y afférent pour la période de six mois clos à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 823.193 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 30.404 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 *Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la norme internationale ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* » relative aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui nous laisse à penser que les Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière du Groupe au 30 juin 2018, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 20 août 2018

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par



Joeri Klaykens*
Associé
* Agissant au nom d'une SPRL

19JK0017

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
SPRL Bruxelles - RPR Brussel - B.Z.W. - T.V.A. BE 0446.334.751 - BAN R° BE71 2100 9099 0069
* agissant au nom d'une société/handelaar in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited