

Communiqué de presse financier annuel

du gérant statutaire
relatif à la période du
01/01/2019 au 31/12/2019

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 13/02/2020 – 7 h 30



À retenir en 2019 :

- ✓ Le résultat EPRA augmente à € 3,28 par action en 2019, un progrès de 11 % par rapport à 2018 (€ 2,95)
- ✓ Proposition de dividende brut de € 2,54 par action, en hausse de 12 % par rapport à 2018 (€ 2,26)
- ✓ La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de € 248 millions ou 27 % par rapport à 2018, passant à € 1 159 millions
- ✓ Les fondamentaux du portefeuille sont solides : taux d'occupation de 99,3 % fin 2019 et durée moyenne résiduelle des contrats de bail jusqu'à la première échéance 8 ans (hors durée des certificats des panneaux photovoltaïques)
- ✓ Taux d'endettement de 39,4 % à fin 2019 – Potentiel d'investissement d'environ € 400 millions avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 %
- ✓ EPRA NAV de € 44,5 par action (+ 29 % comparé à fin 2018)

Perspectives 2020-2021 :

- ✓ Croissance du résultat EPRA par action à € 3,60 (+ 10 % par rapport à 2019) en 2021
- ✓ Le dividende par action augmente sous l'effet de la croissance du résultat EPRA par action, de €2,54 à € 2,80 en 2021 (+ 10 % par rapport à 2019), compte tenu d'un taux de distribution de 80 %
- ✓ Nouvelle croissance du portefeuille immobilier de 25 %, ce qui donnera un portefeuille de € 1.450 millions fin 2021 -> 61 % de cette croissance (€ 178 millions) sont déjà identifiés

Résumé

1. Le résultat EPRA¹ pour 2019 se monte à € 50,0 millions, une progression de 40 % sur le résultat EPRA de € 35,7 millions de 2018. Cette progression est réalisée grâce aux achats de nouveaux biens/terrains loués et aux développements réceptionnés, qui exercent un impact positif sur le résultat locatif net (€ 49,9 millions en 2018 -> € 65,1 millions en 2019).
2. Le résultat EPRA par action² s'élève à € 3,28 pour 2019, une progression de 11 % sur 2018 (€ 2,95) malgré une augmentation de 26 % du nombre moyen pondéré d'actions, principalement liée à l'augmentation de capital réalisée au premier trimestre (€ 160,0 millions). L'objectif d'une croissance de 10 % en 2019 a donc été dépassé.
3. Le résultat net (IFRS) atteint € 108,5 millions, notamment sous l'effet d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant³ à hauteur de € 71,2 millions. Le résultat net (IFRS) par action s'élève à € 7,12 contre € 5,34 par action en 2018 (une progression de 33 %).
4. Le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea proposera à l'assemblée générale de distribuer un dividende brut de € 2,54 par action, soit 12 % de mieux qu'en 2018. Le taux de distribution calculé à partir du résultat EPRA se monte à 80 % en 2019.
5. Un volume de portefeuille supplémentaire de € 247,5 millions (y compris augmentation de € 71,2 millions de la juste valeur du portefeuille existant³) a été réalisé dans le courant de 2019, à la suite de quoi la juste valeur du portefeuille immobilier, développements et panneaux solaires compris, progresse de 27 % (de € 911,8 millions fin 2018 à € 1 159,3 millions fin 2019). La juste valeur du portefeuille immobilier y compris les développements et les panneaux photovoltaïques représente € 562,4 millions en Belgique, € 173,8 millions en France et € 423,1 millions aux Pays-Bas.
6. Le taux d'occupation était de 99,3 % au 31 décembre 2019, contre 98,6 % à la fin du mois de septembre 2019, ce qui a entraîné une augmentation du taux d'occupation en Belgique et aux Pays-Bas, qui est passé à 100 %. L'objectif d'un taux d'occupation minimal de 97,5 % a été atteint sur l'ensemble de l'année 2019. La durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à leur première date de résiliation est de 8 ans.
7. Le coût de financement moyen sur 2019 s'élève à 2,2 % avec un ratio de couverture de 99 % fin décembre 2019. L'objectif de réduction du coût de financement à 2,2 % avec un ratio de couverture de plus de 90 % a donc été atteint.
8. L'endettement atteint 39,4 % au 31 décembre 2019, par rapport à 51,3 % fin décembre 2018. Montea a un potentiel d'investissement d'environ € 400 millions avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 %.

¹ Conformément aux instructions 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 dorénavant identifiés par un astérisque (*) à leur première mention dans ce communiqué de presse, puis définis dans une note de bas de page. Le lecteur saura ainsi qu'il s'agit de la définition d'un APM. Les indicateurs de performance définis dans les règles IFRS ou dans la législation et les indicateurs qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat ne sont pas considérés comme des APM. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est expliqué aux chapitres 1.6 et 1.7 de ce communiqué de presse.

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

³ Y compris le résultat des ventes d'immeubles de placement (€ 0,4 million en 2019)

9. Montea a les perspectives suivantes pour la période 2020 et 2021 :

- Croissance du résultat EPRA par action pour atteindre € 3,60 (+ 10 % par rapport à 2019) en 2021
- Le dividende par action augmente sous l'effet de la croissance du résultat EPRA par action, de € 2,54 à € 2,80 (+ 10 % par rapport à 2019) en 2021, compte tenu d'un taux de distribution de 80 %

Nouvelle croissance du portefeuille immobilier de 25 %, ce qui donnera un portefeuille de € 1 450 millions fin 2021 -> 61 % de cette croissance (€ 178 millions) sont déjà identifiés :

- ✓ Budget d'investissement de € 21 millions pour des projets en cours de construction, dont la livraison aura lieu en 2020 ⁴
- ✓ Budget d'investissement de € 147 millions pour les futurs projets de développement qui devraient être achevés après 2020 ⁵
- ✓ Budget d'investissement de € 10 millions pour des projets de panneaux solaires en Belgique et aux Pays-Bas⁶

Les montants ci-dessus sont les montants restant à investir qui contribueront effectivement à la croissance du portefeuille, sans tenir compte des investissements déjà réalisés en 2019 liés à ces projets. Si l'on inclut ces investissements, le budget total d'investissement pour ces projets s'élève à € 230,0 millions.

⁴ voir section 1.2.3.2 *Projets en cours de réalisation, livraison en 2020*

⁵ voir section 1.2.3.3 *Projets futurs en cours de réalisation, livraison prévue après 2020*

⁶ voir section 1.2.4.2 *Développements dans le portefeuille PV*

Table des matières

1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Transactions et événements importants survenus durant l'année 2019
- 1.3. Résultats financiers pour l'exercice 2019
- 1.4. Événements importants survenus après la date du bilan
- 1.5. Transactions entre parties liées
- 1.6. Mesures de performance EPRA
- 1.7. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea
- 1.8. Perspectives 2020-2021
- 1.9. Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

2. Déclarations prospectives

3. Calendrier financier

Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 31/12/19
2. État consolidé du bilan au 31/12/19
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Rapport de l'expert immobilier indépendant du 31/12/19
7. Déclaration du commissaire

1.1 Chiffres clés

| CHIFFRES CLÉS | | BE | FR | NL | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|---|------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | | | | | 12 mois | 12 mois |
| Portefeuille immobilier | | | | | | |
| Portefeuille immobilier - Immeubles (1) | | | | | | |
| | Nombre de sites | 33 | 16 | 20 | 69 | 63 |
| | Surface du portefeuille immobilier | | | | | |
| | Immeubles logistiques et semi-industriels | M ² 624.873 | 157.684 | 290.691 | 1.073.248 | 1.028.383 |
| | Bureaux | M ² 58.064 | 15.041 | 30.229 | 103.334 | 95.548 |
| | Terrains - loués | M ² 0 | 0 | 96.168 | 163.010 | 96.168 |
| | Surface totale | M² 689.449 | 172.725 | 477.418 | 1.339.593 | 1.220.099 |
| | Potentiel de développement (m ²) - en location | M ² 32.562 | 0 | 720.980 | 753.542 | 546.653 |
| | Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille | M ² 191.907 | 112.204 | 64.632 | 368.743 | 133.655 |
| | Potentiel de développement (m ²) - en recherche | M ² 0 | 0 | 0 | 0 | 220.000 |
| | Potentiel de développement (m ²) - en option | M ² 79.137 | 0 | 145.000 | 224.137 | 550.419 |
| | Potentiel de développement | M² 303.606 | 112.204 | 930.612 | 1.346.422 | 1.450.727 |
| | Valeur du patrimoine immobilier | | | | | |
| | Juste valeur (2) | K€ 522.544 | 150.891 | 409.650 | 1.083.085 | 870.423 |
| | Valeur d'investissement (3) | K€ 535.709 | 161.574 | 436.868 | 1.134.150 | 912.499 |
| | Taux d'occupation (4) | % 99,8% | 95,3% | 100,0% | 99,3% | 99,1% |
| | Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques | | | | | |
| | Juste valeur | K€ 12.108 | 0 | 87 | 12.195 | 13.016 |
| | Portefeuille immobilier - Projets en développement | | | | | |
| | Juste valeur (2) | K€ 27.783 | 22.876 | 13.345 | 64.004 | 28.395 |
| Résultats consolidés | | | | | | |
| | Résultats | | | | | |
| | Résultat net locatif | K€ | | | 65.063 | 49.883 |
| | Résultat immobilier | | | | 68.135 | 52.068 |
| | Résultat avant le résultat sur portefeuille | K€ | | | 61.710 | 46.068 |
| | Marge d'exploitation (5)* | % | | | 90,6% | 88,5% |
| | Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6))* | K€ | | | -11.356 | -10.239 |
| | Résultat EPRA (7)* | K€ | | | 49.997 | 35.724 |
| | Moyenne pondérée nombre d'actions | | | | 15.229.606 | 12.100.327 |
| | Résultat EPRA par action (8)* | € | | | 3,28 | 2,95 |
| | Résultat sur le portefeuille (9) | K€ | | | 71.207 | 31.978 |
| | Variations de la juste valeur des instruments financiers (10) | K€ | | | -12.739 | -3.127 |
| | Résultat net (IFRS) | K€ | | | 108.465 | 64.575 |
| | Résultat net / action | € | | | 7,12 | 5,34 |
| Bilan consolidé | | | | | | |
| | IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11) | K€ | | | 680.029 | 433.550 |
| | EPRA VAN (12)* | K€ | | | 702.953 | 443.735 |
| | Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement | K€ | | | 470.104 | 486.902 |
| | Total du bilan | K€ | | | 1.193.698 | 949.477 |
| | Ratio d'endettement (13) | % | | | 39,4% | 51,3% |
| | IFRS VAN par action | € | | | 43,09 | 33,83 |
| | EPRA VAN par action (14)* | € | | | 44,54 | 34,63 |
| | EPRA NVAN par action (15)* | € | | | 43,27 | 34,16 |
| | Cours de bourse (16) | € | | | 81,00 | 59,80 |
| | Prime | % | | | 88,0% | 76,8% |

Le calcul de la marge opérationnelle, cfr cellules grises, a été ajusté. La marge opérationnelle est calculée dès aujourd'hui en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier et non plus par le résultat locatif net.

- (1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
- (2) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, hors immeubles à usage propre.
- (3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- (4) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte ni au numérateur, ni au dénominateur des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- (5) * La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier. Voir section 1.7.
- (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. Représente le coût réel du financement de la société. Voir section 1.7.
- (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 section 1.6.
- (8) * Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com et section 1.6.
- (9) * Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers. Voir section 1.7.
- (10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IFRS 9.
- (11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.
- (12) *NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi www.epra.com et section 1.6.
- (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 basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 1.6.
- (15) *NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNNAV EPRA par action est la NNNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 1.6.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

| EPRA - METRICS | Definition | Objectif | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|--|--|----------------|------------|
| A) RESULTAT EPRA | Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles. | Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. | En € x 1000: | |
| | | | 49.997 | 35.724 |
| | | | In € / action: | |
| | | | 3,28 | 2,95 |
| B) EPRA NAV | Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme. | Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme. | En € x 1000: | |
| | | | 702.953 | 443.735 |
| | | | In € / action: | |
| | | | 44,54 | 34,63 |
| C) EPRA NNAV | Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés. | Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de la totalité des actifs et des passifs d'une entité immobilière. | En € x 1000: | |
| | | | 682.907 | 437.699 |
| | | | In € / action: | |
| | | | 43,27 | 34,16 |
| D) EPRA TAUX DE VACANCE | Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille. | Une pure mesure (en %) de la vacance. | 1,3% | 1,5% |
| E) EPRA Net Initial Yield | Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés). | Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. | 6,0% | 6,4% |
| F) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield | EPRA "Topped-up" Net Initial Yield incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA Net Initial Yield relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives. | Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. | 6,0% | 6,4% |
| G) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus) | les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut | | 9,3% | 11,7% |
| H) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus) | les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut | | 9,0% | 11,3% |

1.2 Transactions et événements importants survenus durant l'année 2019

1.2.1 Locations durant l'année 2019

Taux d'occupation de 99,3 %

Le taux d'occupation s'élève fin 2019 à 99,3 % (contre 99,1 % fin 2018). La plupart des contrats de location qui arrivaient à leur première échéance en 2019 (6 % du portefeuille total) ont été prolongés.

Les vacances actuelles, limitées, se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amelot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. En Belgique et aux Pays-Bas, le portefeuille est entièrement loué.

1.2.2 Acquisitions durant l'année 2019

1.2.2.1 Acquisitions

En 2019, le volume total d'acquisitions atteint € 82,5 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant. Montea réalise sur ces investissements, réserve foncière louée et non louée comprise, un rendement initial net de 4,5 %. Hors réserve de terrain, mais terrains loués compris, le rendement initial net se situe à 5,9 %.⁷

1.2.2.2 Achats réalisés en 2019

Montea acquiert un terrain loué à Born (NL)⁸

D'une superficie de 220 000 m², le terrain est loué à Koopman Logistics Group pour une durée de 12,5 ans. Il jouit d'une excellente situation sur l'autoroute A2 et le canal Juliana. Le terrain (acquis pour une valeur d'investissement de € 37,2 millions) offre également un accès direct au terminal Barge & Rail de Born pour la distribution des conteneurs destinés aux ports d'Anvers et Rotterdam. La transaction comprend un potentiel de développement futur de 120 000 m² de locaux logistiques de qualité sur un emplacement de choix.



Acquisition d'un centre de distribution à Oss (NL)⁹

Montea a acheté à Oss un centre de distribution jouissant d'une situation unique, avec accès aux autoroutes A50/A59. Réceptionné fin 2018, le site présente une surface d'environ 16 500 m². Le bien est loué à Expeditie & Transportbedrijf Dollevoet pour une période de 4,5 ans. La valeur d'investissement totale s'est élevée à € 10,1 millions environ.



⁷ La valeur de la réserve de terrains non loués (potentiel de développement immédiat) s'élève à environ € 20 millions.

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/02/19 ou www.montea.com.

⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/19 ou www.montea.com.

Acquisition d'un site de développement à l'aéroport de Schiphol (NL) ¹⁰

Montea a souscrit un contrat d'achat pour un terrain d'environ 21 500 m², à proximité des autoroutes A5 et A9, dans le parc logistique de Schiphol (50 hectares au total). Un nouveau centre de distribution d'une surface approximative de 10 600 m² peut être construit ici. L'achat du site de développement a représenté un investissement d'environ € 5 millions (y compris les frais de démarrage).



Sous le nom de « Lumineus », Montea prévoit le développement du premier bâtiment sans énergies fossiles destiné aux activités logistiques en Belgique ?? ¹¹

- Achat d'un terrain à développer de 5,5 ha situé dans le parc d'entreprises de Zolder-Lummen pour un montant de € 7,3 millions
- À côté : Transaction sale-and-rent back portant sur 8 000 m² de magasins et 2 400 m² de bureaux loués à Bosal Emission Control Systems pour un terme fixe de 16 ans pour un montant de € 7,4 millions



Ce projet d'environ 30 000 m² sera réalisé en un endroit stratégique proche du nœud autoroutier de Lummen (entre E314 et E313), sur un terrain d'environ 5,5 ha. L'énergie nécessaire à l'ensemble du complexe sera produite grâce à un important investissement en panneaux photovoltaïques de toiture associés à des pompes à chaleur à la pointe de la technologie.

L'achat du terrain de 5,5 ha est lié à la transaction sale-and-rent back portant sur les bâtiments adjacents de Bosal Emission Control Systems. Le complexe existant se compose de 8 000 m² de magasins avec 2 400 m² de bureaux et parkings. L'ensemble sera reloué pour un terme fixe de 16 ans.

Montea grandit encore aux Pays-Bas après l'acquisition d'un terrain à développer et l'achat d'un bâtiment loué ¹²

- Achat d'un bâtiment loué à caractère multimodal à Tiel pour € 5,4 millions
- Redéveloppement d'une friche industrielle en un espace durable pour la logistique moderne à Etten-Leur, pour € 5,5 millions (y compris frais de dépollution)

Montea a acheté à Tiel (NL) le site de Currie Solutions. Ce terrain de plus de 16 000 m² avec un hotspot logistique moderne (env. 4 300 m² de magasins et env. 500 m² de bureaux) se situe à proximité des voies fluviales et des axes routiers. Le terrain offre encore des possibilités d'extension pour le client. Un contrat de location de 10 ans a été signé avec Currie Solutions.



¹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/19 ou www.montea.com.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/06/19 ou www.montea.com.

¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 14/10/19 ou www.montea.com.

Montea a acheté un site de 37 500 m² dans le parc d'activités de Vosdonk à Etten-Leur. Après élimination de la pollution historique et commercialisation, le plan comprend le développement d'environ 24 500 m² destinés à une logistique moderne. Les travaux d'assainissement ont déjà commencé. À côté de ce terrain, en 2018 Montea a déjà réceptionné l'an dernier un centre de distribution d'environ 20 000 m² pour Bas Logistic. Avec l'achat de ce nouveau terrain, Montea devient propriétaire d'une surface d'un seul tenant totalisant environ 80 000 m².



Achat de 2 bâtiments à Le-Mesnil-Amelot (FR)

Montea a acheté 2 immeubles logistiques loués (4 000 m² et 1 250 m²) à l'aéroport de Roissy Charles De Gaulle. Sur ce même site, Montea est déjà propriétaire de bâtiments logistiques d'environ 20 000 m². Les deux bâtiments sont entièrement loués à Mondial Air Fret et à Bouygues Energie Services respectivement. Ces transactions ont été réalisées pour une valeur d'investissement totale de € 2,7 millions.

Montea acquiert à Senlis un terrain de 7 ha (FR)

À Senlis, situé sur l'axe Lille-Paris, Montea a acheté un terrain d'environ 71 000 m² très bien situé à proximité de la sortie de l'A1. Le terrain fait partie d'un parc d'activités de 17 ha avec un potentiel de développement futur.

1.2.3 Développements durant l'année 2019

1.2.3.1 Projets réceptionnés dans le courant de 2019

Dans le courant de 2019, une superficie d'environ 42 000 m² en projets prélués a été réceptionnée, pour un investissement total de € 45,0 millions (hors investissements en panneaux solaires), avec un rendement initial net de 6,5 %. Il s'agit des biens suivants :

- **Waddinxveen, Pays-Bas** : loué à Isero et Dille & Kamille pour un terme fixe de 15 et 10 ans respectivement
 - Début Q4 2018 – réception 12/07/2019
- **Heerlen, Pays-Bas** : loué à Doc Morris pour un terme fixe de 15 ans
 - Début Q4 2018 – réception 23/09/19

1.2.3.2 Projets en cours de réalisation, livraison en 2020

Montea prévoit par ailleurs la réception d'une superficie minimale d'environ 47 000 m² en projets prélués dans le courant de 2020, dont le développement a déjà commencé en 2019. Cela représente un investissement total de € 41,5 millions, avec un rendement initial net de 6,7 %. Il s'agit des biens suivants :

- **St-Laurent de Blangy, France**¹³
 - Début Q2 2019 – réception Q2 2020
 - Superficie : environ 33 000 m² d'entrepôts et 1 900 m² de bureaux
 - Location à Unéal – Advitam pour un terme fixe de 20 ans
 - Valeur d'investissement : € 19,0 millions dont € 12,9 millions ont déjà été investis au 31/12/2019
- **Meyzieu, France**¹⁴
 - Début Q3 2019 – réception Q2 2020
 - Superficie : environ 10 000 m² d'espace de stockage
 - location à Renault pour un terme fixe de 9 ans
 - Valeur d'investissement : € 12,3 millions dont € 8,1 millions ont déjà été investis au 31/12/2019
- **Parc d'activités circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique**¹⁵
 - Début Q4 2019 – réception Q4 2020
 - Superficie : centre de distribution d'environ 4 250 m² (distribution urbaine avec vélos cargo électriques)
 - Location à DHL Express pour un terme fixe de 15 ans
 - Valeur d'investissement : € 10,2 millions – aucune dépense en 2019



Un budget d'investissement total de € 21 millions sera investi dans le courant de l'année 2020 pour exécuter ces projets.

¹³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/19 ou www.montea.com.

¹⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/09/19 ou www.montea.com.

¹⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/19 ou www.montea.com.

1.2.3.3 Projets futurs en cours de réalisation, livraison prévue après 2020

En outre, Montea prévoit de livrer une superficie d'environ 165 000 m² après 2020. Il s'agit principalement de terrains sous le contrôle de Montea (soit achetés soit disponibles par le biais d'une option) et qui, compte tenu de leur emplacement unique et du marché locatif actuel, devraient trouver un client à court terme et où des travaux de construction devraient également commencer par la suite. Ceci pour un budget d'investissement total, sans compter les investissements déjà réalisés en 2019 liés à ces projets, d'environ € 147 millions :

- **Aéroport de Schiphol (NL)**
 - Achat d'un terrain (21 500 m²) en 2019 (voir section 1.2.3.2)
 - Montant déjà investi en 2019 : € 5,0 millions
 - Début du développement : après la commercialisation (< Q4 2021)
 - Surface du centre de distribution : environ 10 600 m²
 - Estimation de l'évolution du budget d'investissement : environ € 12 millions
- **Lumineus (BE)**
 - Achat d'un terrain (55 000 m²) en 2019 (voir section 1.2.3.2)
 - Montant déjà investi en 2019 : € 7,3 millions
 - Début du développement : après la commercialisation (< Q4 2021)
 - Surface prévue du centre de distribution : environ 30 000 m²
 - Estimation de l'évolution du budget d'investissement : environ € 18 millions
- **Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
 - Achat d'un terrain (37 500 m²) en 2019 (voir section 1.2.3.2)
 - Montant déjà investi en 2019 : € 5,5 millions
 - Début du développement : après dépollution et commercialisation (< Q4 2021)
 - Surface prévue du centre de distribution : environ 24 500 m²
 - Estimation de l'évolution du budget d'investissement : environ € 13 millions
- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
 - Terrain (solde restant : 120 000 m²) en option ¹⁶
 - Achat du terrain : Q2 2020
 - Début du développement : après la commercialisation (< Q4 2021)
 - Surface maximale de stockage : environ 100 000 m²
 - Estimation de l'évolution du budget d'investissement terrain + développement : environ € 80 millions
- **Redéveloppement des sites existants à Forest et Alost (BE)**
 - Les sites seront libérés respectivement au premier trimestre 2021 et au troisième trimestre 2021
 - Début du développement : au terme du contrat de bail en cours
 - Estimation du budget d'investissement : environ € 24 millions
 - Dans les perspectives relatives au résultat EPRA par action pour 2021, on a déjà tenu compte d'une perte temporaire de revenus

¹⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/17 ou www.montea.com.

1.2.4 Développements dans le portefeuille PV

Les investissements réalisés dans les installations photovoltaïques en 2019 porteront la capacité totale des panneaux solaires à 31 MWh fin 2019, ce qui représente une production de 29 000 MWh, soit la consommation d'énergie de plus de 8 000 ménages. Jusqu'à présent, Montea a installé des installations photovoltaïques uniquement sur les toitures de ses sites en Belgique et aux Pays-Bas. En 2020, on envisagera également la possibilité pour Montea d'investir dans des installations photovoltaïques sur ses toitures en France.

1.2.4.1 Réalisations en 2019

En 2019, une puissance totale de 16 MWh en panneaux solaires a été installée sur les toits des sites du portefeuille belge. Cette installation, pour un coût d'investissement total d'environ € 9 millions, représente une production de 15 000 MWh, soit l'équivalent de la consommation d'énergie de plus de 4 000 ménages.

Toujours en 2019, une capacité de 8 MWh a été installée sur les toits des sites du portefeuille aux Pays-Bas. Le budget d'investissement de cette installation s'élevait à environ € 4 millions.

1.2.4.2 Réalisations attendues après 2019

Entre-temps, Montea a effectivement équipé d'installations photovoltaïques environ 70 % des toits de tous les entrepôts en Belgique. L'ambition est de porter ce pourcentage à 90 %, soit la capacité technique maximale du portefeuille actuel. Un budget d'investissement d'environ € 6 millions est prévu à cet effet.

Pendant cette même période, 38 % des entrepôts du portefeuille ont été équipés de panneaux solaires aux Pays-Bas. En 2020, le nombre de sites Montea équipés d'une installation photovoltaïque doublera. Un budget d'investissement d'environ € 4 millions est prévu à cet effet.

1.2.5 Désinvestissements durant l'année 2019

Désinvestissement du bâtiment de Bondoufle (FR)

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment de 3 908 m² à Bondoufle. La transaction représente une somme d'environ € 3,0 millions. Le prix de vente dépassait de € 0,3 million la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant le 31/12/2018.



Bâtiment de 's-Heerenberg (NL) vendu à Aberdeen Standard European Logistics Income PLC ¹⁷

Montea a conclu un accord avec Aberdeen Standard European Logistics Income PLC concernant la vente d'un bâtiment situé à 's-Heerenberg, loué de longue date à JCL Logistics. La vente proprement dite a eu lieu en juillet 2019. La transaction était réalisée pour un montant de ca € 24,0 million, € 0,2 million plus que la juste valeur du site, comme déterminée par l'expert immobilier indépendant le 30/06/2019.

¹⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/06/19 ou www.montea.com.

1.2.6 Gestion durable : Plan 2030/2050

Chez Montea, il ne s'agit pas de faire des bénéfices à tout prix, mais d'assurer une croissance durable de la valeur. La durabilité, au sens le plus large du terme, est depuis longtemps ancrée dans l'ADN de Montea et elle va bien au-delà de considérations purement écologiques. Montea s'efforce de penser au-delà des normes et de la législation en vigueur actuellement.

Montea franchit une étape de plus en 2020 : grâce à la recherche, la vision d'avenir à moyen (2030) et à long (2050) termes s'inscrit dans le Plan 2030/2050 : Vision de durabilité pour l'avenir. La vision et les ambitions renouvelées sont liées à l'approche des 4P (*People, Planet, Profit et Policy*), qui va au-delà des critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance).

L'élaboration du Plan 2030/2050 commence par une mesure de référence, un inventaire de la situation actuelle depuis laquelle nous entamons ce parcours. Des règles du jeu équitables sont également définies. Le nombre de parties prenantes de Montea ne cesse d'augmenter et celles-ci sont intégrées dans cette démarche. Montea n'est pas seulement responsable vis-à-vis de ses clients et de ses actionnaires. La société est également un acteur très important en raison de l'impact de nos activités, par exemple, sur la mobilité, l'utilisation de l'espace, la pollution, etc. Montea est consciente de cet impact et ne pense pas en termes purement économiques.

Dans une prochaine phase, tant le portefeuille existant que les projets futurs sont analysés en profondeur et testés par rapport aux besoins futurs.

L'étude débouchera sur un plan d'action concret avec une mise en œuvre à moyen (2030) et à long (2050) termes. Montea veillera donc à la fois à ce que cette vision d'avenir imprègne son ADN et à ce qu'elle s'applique de manière concrète sur le terrain.

La première phase de l'élaboration du Plan 2030/2050 a commencé et s'achèvera au printemps 2020. Compte tenu de l'importance de cette étude tant pour Montea que pour ses parties prenantes et la société, Montea veille à s'entourer de partenaires expérimentés en la matière afin d'obtenir les meilleurs résultats.

Il va sans dire que Montea poursuivra ses efforts actuels dans le domaine de la durabilité. Ces efforts consistent dans les initiatives suivantes :

- ✓ 340 000 m² de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires. Les écarts de consommation d'énergie peuvent ainsi être détectés à un stade précoce, ce qui permet d'agir rapidement. En outre, la consommation d'énergie est un paramètre important pour le calcul de l'empreinte écologique.
- ✓ Le programme de relighting en Belgique continue à être appliqué dans nos entrepôts. L'éclairage de tous nos anciens bâtiments est remplacé par un éclairage LED à faible consommation d'énergie.
- ✓ L'utilisation de pompes à chaleur, la récupération et la réutilisation de l'eau et l'installation de stations de recharge pour les véhicules électriques font désormais partie de l'équipement standard de tout nouveau projet à développer.
- ✓ Montea soutient la chaire Dennie Lockfeer. Cette chaire de recherche fondamentale, à l'Université d'Anvers, organise la recherche scientifique sur la multimodalité et en particulier sur la manière dont l'utilisation des voies navigables pour le transport peut apporter une solution possible pour améliorer la mobilité.
- ✓ Montea organise régulièrement des séminaires pour le secteur avec des partenaires (par exemple, VIL, Spryg) afin de partager les connaissances avec le plus grand nombre possible de parties prenantes.

En tant qu'organisation, Montea est également responsable du bien-être de ses propres travailleurs. Montea encourage et incite ses collaborateurs à participer activement à des initiatives sociales pertinentes en plus de leur travail. Montea soutient volontiers des projets et des initiatives auxquels ses propres travailleurs sont étroitement associés.

- ✓ Roparun : En 2020, Montea participera à cette course de relais annuelle de Paris à Rotterdam. Les bénéficiaires de ce défi sportif seront versés à Roparun, qui s'engage en faveur des personnes souffrant de cancer.
- ✓ Chaque année, Montea participe à l'IMMOrun, une forme sportive de réseautage dans le monde de l'immobilier.
- ✓ Montea soutient diverses organisations caritatives, notamment De Kampenhoeve, un centre de thérapie avec des chevaux et des ânes, une initiative d'un des collaborateurs de Montea.
- ✓ Montea organise régulièrement des activités et des excursions pour ses travailleurs et leur famille.

1.2.7 Poursuite du renforcement de la structure de financement

□ Renforcement des fonds propres

Augmentation de capital Q1 2019¹⁸

Montea a lancé le 22 février 2019 en Belgique une offre publique de souscription de 2 847 708 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec droits d'attribution irréductibles, pour la somme maximale de € 160 041 189,60.

Le prix d'émission était fixé à € 56,20 par nouvelle action, et 9 droits d'attribution irréductibles permettaient de souscrire 2 nouvelles actions. Souscription de 86,91 % des nouvelles actions (2 475 072 actions) par l'exercice des droits d'attribution irréductibles et souscription des 372 636 autres nouvelles actions par l'exercice de scriptions. Le produit net (après déduction de certains frais) qui revient aux détenteurs des droits d'attribution irréductibles non exercés se montait à € 0,48 pour le coupon n° 20.

Le nombre d'actions Montea en circulation passe de 12 814 692 à 15 662 400.

Fusion par rachat Bornem Vastgoed SA¹⁹

Suite à la fusion par reprise avec Bornem Vastgoed SA, le capital de Montea SCA en tant que société reprenneuse a été augmenté de € 1 915,72 et 188 nouvelles actions ont été émises. Le capital souscrit total de Montea atteint au 21 mai 2019 EUR 319 202 470,23.

À partir de cette date, le capital est représenté par 15 662 588 actions ordinaires entièrement libérées, cotées à la fois sur Euronext Brussels et Euronext Paris.

Résultat du dividende optionnel²⁰

Au total, 43 % des coupons n° 21 (qui représentent le dividende de l'exercice 2018) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 120 006 nouvelles actions ont été émises pour un prix d'émission total de € 8 733 076,63 (€ 2 445 722,28 en capital et € 6 287 354,35 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé. Les actions nouvellement créées sont admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris depuis le 14 juin 2019.

Le capital social de Montea est représenté par 15 782 594 actions.

¹⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 01/03/19 ou www.montea.com.

¹⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/06/19 ou www.montea.com.

²⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/06/19 ou www.montea.com.

1.2.8 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,54 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 3,28 par action, le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea va proposer un dividende brut de € 2,54 par action (€ 1,78 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution²¹ de 80 % par rapport au résultat EPRA. Il s'agit aussi d'une hausse de 12% du dividende brut par action par rapport à 2018 (€ 2,26 brut par action), malgré l'augmentation de 26 % du nombre moyen pondéré d'actions suite à l'augmentation de capital (émission de 2 847 708 nouvelles actions), à la fusion par reprise de Bornem Vastgoed NV (émission de 188 nouvelles actions) et au dividende optionnel (émission de 120 006 nouvelles actions).

| RATIOS CLES | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------|-------------|
| Ratios clés (€) | | |
| Résultat EPRA par action (1) | 3,28 | 2,95 |
| Résultat sur le portefeuille par action (1) | 4,68 | 2,64 |
| Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1) | -0,84 | -0,26 |
| Résultat net (IFRS) par action (1) | 7,12 | 5,34 |
| Résultat EPRA par action (2) | 3,17 | 2,79 |
| Distribution proposée | | |
| Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3) | 80% | 81% |
| Dividende brut par action | 2,54 | 2,26 |
| Dividende net par action | 1,78 | 1,58 |
| Nombre d'actions moyen pondéré | 15.229.606 | 12.100.327 |
| Nombre d'action en circulation en fin de période | 15.782.594 | 12.814.692 |

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

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

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

²¹ Le pourcentage de distribution de 80 % est calculé sur la base du résultat EPRA et non pas sur la base du résultat disponible pour distribution.

1.2.9 Autres événements de l'année 2019

Arrivée de Jimmy Gysels : la nouvelle dimension du Property management ²²

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



1.2.10 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. Au stade actuel, la filiale néerlandaise de Montea, Montea Nederland NV avec ses filiales, n'a pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas lui accordant le statut de FBI.

En 2016, l'administration fiscale néerlandaise, faisant référence à une jurisprudence du Hoge Raad néerlandais, a revu sa position en ce qui concerne le critère d'actionariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, 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 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, le ministère néerlandais des Finances et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. Le ministère a déclaré que cette interprétation ne peut pas être concrétisée actuellement, en partie parce que cela dépend de l'issue des recours en cours entre les autorités fiscales néerlandaises et les fonds d'investissement étrangers en ce qui concerne le remboursement de l'impôt sur les dividendes, que le ministère ne souhaite pas anticiper. On s'attend à ce qu'un arrêt de la Cour européenne de justice et l'arrêt ultérieur du Hoge Raad ou Cour suprême néerlandaise apportent des éclaircissements, après quoi la question de Montea pourra être reprise.

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise la confirmation du statut de FBI, elle tient sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Par ailleurs, le ministre a déjà exprimé par le passé sa 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.

Dans sa déclaration à l'impôt des sociétés de 2015, 2016, 2017 et 2018, Montea Nederland NV a adopté la position selon laquelle elle remplit les critères du statut FBI, ce qui entraîne un impôt des sociétés nul. Le contrôleur néerlandais a cependant imposé une taxation provisoire pour 2015, 2016, 2017 et 2018, en tenant compte du taux normal de l'impôt sur les sociétés. Vu le taux d'intérêt fiscal en vigueur (8 %), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (soit un montant total de € 5,3 millions pour ces 4 exercices). Toutefois, en ce qui concerne l'exercice 2015, Montea a reçu un impôt définitif sur les sociétés (le délai de réponse de l'administration fiscale néerlandaise arriverait en effet à échéance pour cette période) qui est supérieur de € 0,1 million à la déclaration d'impôt provisoire. Montea a contesté cette déclaration d'impôt définitive pour 2015. Des demandes de réduction ont été présentées d'office contre les prélèvements de 2016, 2017 et 2018. Montea a également inscrit dans ses comptes une créance pour la même somme (€ 5,4 millions). Si le statut de FBI est octroyé, le montant sera entièrement remboursé. En revanche, si le statut de FBI est refusé, l'impôt

²² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/09/19 ou www.montea.com.

aura été payé à juste titre, et il faudra amortir la créance, ce qui peut avoir un impact négatif significatif sur la rentabilité de Montea. Chaque année, Montea Nederland a respecté l'obligation de verser des prestations dans le cadre du régime FBI et a donc payé pour la période 2015- 2018 un montant de € 1,0 million au titre d'impôt sur les dividendes. L'impôt sur les dividendes peut toutefois être récupéré si le statut de FBI est refusé. L'impact total pour les années 2015 à 2018 s'élèverait donc à € 4,4 millions, soit € 0,29 par action (8,8 % du résultat EPRA en 2019).

À moins que des événements ne suggèrent qu'il faudrait agir autrement, Montea a l'intention d'adopter la même approche pour 2019. Un montant d'environ € 2,6 millions sera versé en relation avec la déclaration d'impôt provisoire de 2019. Les chiffres pour 2019 incluent une dette de 2,6 millions d'euros et une créance de 2,6 millions d'euros. Un montant d'environ € 0,5 million sera versé au titre de l'impôt sur les dividendes dû après exécution de l'obligation de distribution. L'impact total pour 2019 s'élèverait donc à € 2,1 millions ou € 0,13 par action (3,9 % du résultat EPRA pour 2019), soit le montant de la déclaration d'impôt provisoire moins le montant de l'impôt sur les dividendes.

1.3 Résultats financiers pour l'exercice 2019

1.3.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2019

| COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique | 31/12/2019 12 mois | 31/12/2018 12 mois |
|--|-------------------------|------------------------|
| RESULTAT CONSOLIDES | | |
| RESULTAT LOCATIF NET | 65.063 | 49.883 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 68.135 | 52.068 |
| % par rapport au résultat locatif net | 104,7% | 104,4% |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES | -2.047 | -1.730 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 66.089 | 50.338 |
| Frais généraux de la société | -4.207 | -4.224 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | -172 | -61 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 61.710 | 46.053 |
| % par rapport au résultat locatif net | 94,8% | 92,3% |
| RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couve | -11.356 | -10.239 |
| RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS | 50.354 | 35.814 |
| Impôts | -357 | -89 |
| RESULTAT EPRA par action (1) | 49.997 3,28 | 35.724 2,95 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 434 | 3 |
| Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 70.773 | 31.975 |
| Autre résultat sur portefeuille | 0 | 0 |
| RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 71.207 | 31.978 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -12.739 | -3.127 |
| RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS | -12.739 | -3.127 |
| RESULTAT NET par action | 108.465 7,12 | 64.575 5,34 |

1.3.2 Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2019

□ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 40 %, passant de € 35,7 millions en 2018 à € 50,0 millions en 2019. Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,28 pour 2019, une progression de 11 % sur 2018 (€ 2,95).

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

□ Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille atteint € 61,7 millions, soit 34 % de plus qu'en 2018.

- Le résultat locatif net se monte à € 65,1 millions, soit 30 % de mieux (€ 15,2 millions) que pour la même période de 2018 (€ 49,9 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux achats de nouveaux biens et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées de 2019 et 2018), le niveau des revenus locatifs a augmenté de 3,5 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (1,9 %), de la renégociation des contrats existants (0,4 %) et en raison du succès de la location des unités vacantes (1,2 %).
- Le résultat immobilier atteint € 68,1 millions, en hausse de € 16,1 millions (ou 31 %) par rapport à la même période de l'an dernier. Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net, à l'augmentation des revenus des panneaux solaires ainsi qu'à la hausse des frais immobiliers récupérables en raison d'un meilleur taux d'occupation.
- Les frais immobiliers et les frais généraux ont légèrement augmenté de € 0,4 million sur 2019 par rapport à 2018, principalement en raison de l'augmentation de la taxe d'abonnement (calculée en fonction des fonds propres). Cela se traduit par une augmentation du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille de € 15,7 millions ou 34 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 46,1 millions en 2018 à € 61,7 millions en 2019).
- La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)^{23*} se monte à 90,6 % pour toute l'année 2019, contre 88,5 % en 2018.

□ Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € -11,4 millions au lieu des € -10,2 millions en 2018.

Le résultat financier négatif net au 31 décembre 2019 s'élève à € 11,4 millions, en hausse légère de € 1,1 million par rapport à la même période de l'année dernière, essentiellement en raison de l'impact des dettes de leasing relatives aux terrains en concession, qui, conformément à IFRS 16, sont comptabilisées à partir du 1er janvier 2019 via le résultat financier au lieu du résultat locatif net. Par ailleurs, le résultat financier négatif net est influencé par la somme accrue des dettes financières en cours. La dette financière totale (y compris les emprunts obligataires et la dette de location) au 31 décembre 2019 est couverte à 99 % contre un ratio de couverture de 91 % fin 2018.

²³ *La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

Le coût financier moyen^{24*} calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 2,2 % pour l'exercice 2019 contre 2,6 % pour l'exercice 2018.

La diminution du coût financier moyen est due à la poursuite de l'application du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

- Résultat EPRA de € 3,28 par action, en progrès de 11 % par rapport à 2018.

Le résultat EPRA de 2019 atteint € 50,0 millions, soit 40 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 11 % à € 3,28 pour 2019, compte tenu de l'augmentation de 26 % du nombre moyen pondéré d'actions de 26 %.

- Proposition de dividende brut de € 2,54 par action, une hausse de 12 % par rapport à 2018.

Sur la base du résultat distribuable, Montea va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de € 2,54 par action. Il s'agit d'une hausse de 12 % du dividende brut par action par rapport à 2018.

- Le résultat sur le portefeuille immobilier²⁵ atteint € 71,2 millions.

Le résultat sur le portefeuille immobilier de l'exercice 2019 atteint € 71,2 millions ou € 4,68 par action²⁶. L'augmentation de valeur résulte d'une baisse de rendement liée à l'évolution du marché, de la plus-value sur les développements de projets livrés et de la signature de nouveaux contrats de bail.

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

Le résultat sur le portefeuille immobilier est un poste hors trésorerie qui n'a aucun impact sur le résultat EPRA.

- La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à -€ 12,7 millions.

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à -€ 12,7 millions ou € 0,84 par action à fin 2019. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt souscrites fin décembre 2019 en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme dans le courant de 2019.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont un poste hors trésorerie qui n'a aucun impact sur le résultat EPRA.

- Le résultat net (IFRS) se monte à € 108,5 millions, en progression de € 43,9 millions par rapport à 2018.

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille et des variations de la juste valeur des instruments financiers. Le résultat net pour 2019 (€ 108,5 millions) augmente de € 43,9 millions par rapport à l'an dernier, d'une part en raison de la hausse du résultat EPRA, d'autre part suite à la variation positive de la juste valeur des investissements immobiliers compensée en partie par la variation négative de la juste valeur des instruments financiers.

Le résultat net (IFRS) par action²⁷ s'élève à € 7,12 contre € 5,34 en 2018.

²⁴ *Ce coût financier est une moyenne sur toute l'année et il est calculé sur la base du résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture et des frais d'intérêts liés aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16..

²⁵ * Résultat sur le portefeuille immobilier : 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.

²⁶ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

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

1.3.3 Bilan consolidé abrégé de l'exercice 2019

| BILAN CONSOLIDE (EUR) | | 31/12/2019 Conso | 31/12/2018 Conso |
|-----------------------|---|----------------------|---------------------|
| I. | ACTIFS NON COURANTS | 1.161.380.537 | 910.425.883 |
| II. | ACTIFS COURANTS | 32.317.252 | 39.050.817 |
| | TOTAL DE L'ACTIF | 1.193.697.790 | 949.476.700 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 680.029.177 | 433.568.523 |
| I. | Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 680.029.177 | 433.549.949 |
| II. | Intérêts minoritaires | 0 | 18.574 |
| | PASSIFS | 513.668.613 | 515.908.177 |
| I. | Passifs non courants | 412.772.382 | 427.154.510 |
| II. | Passifs courants | 100.896.231 | 88.753.667 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 1.193.697.790 | 949.476.700 |

1.3.4 Commentaires du bilan consolidé abrégé de l'exercice 2019

Au 31/12/2019, le total de l'actif (€ 1 193,7 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (91 % du total), de panneaux solaires (1 % du total) et de développements (5 % du total). Le reste de l'actif (3 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

1.3.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2019

Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 1 159,3 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 1 083,1 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 64,0 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 12,2 millions).

| | Total 31/12/2019 | Belgique | France | Pays-Bas | Total 31/12/2018 |
|--|---------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| Portefeuille immobilier - Immeubles (0) | | | | | |
| Nombre de sites | 69 | 33 | 16 | 20 | 63 |
| Surface entrepôts (m ²) | 1.073.248 | 624.873 | 157.684 | 290.691 | 1.028.383 |
| Surface bureaux (m ²) | 103.334 | 58.064 | 15.041 | 30.229 | 95.548 |
| Surface terrain (m ²) | 163.010 | 6.512 | 0 | 156.498 | 96.168 |
| Surface totale (m²) | 1.339.593 | 689.449 | 172.725 | 477.418 | 1.220.099 |
| Portefeuille immobilier - Terrains | | | | | |
| Potentiel de développement (m ²) - en location | 753.542 | 32.562 | 0 | 720.980 | 546.653 |
| Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille | 368.743 | 191.907 | 112.204 | 64.632 | 133.655 |
| Potentiel de développement (m ²) - en recherche | 0 | 0 | 0 | 0 | 220.000 |
| Potentiel de développement (m ²) - en option | 224.137 | 79.137 | 0 | 145.000 | 550.419 |
| Surface totale - Potentiel de développement (m²) | 1.346.422 | 303.606 | 112.204 | 930.612 | 1.450.727 |
| Juste valeur (K EUR) | 1.083.085 | 522.544 | 150.891 | 409.650 | 870.423 |
| Valeur d'investissement (K EUR) | 1.134.150 | 535.709 | 161.574 | 436.868 | 912.499 |
| Loyers contractuels annuels (K EUR) | 67.217 | 34.421 | 8.642 | 24.155 | 61.205 |
| Rendement brut (%) | 6,21% | 6,59% | 5,73% | 5,90% | 7,03% |
| Rendement brut si 100% loué (%) | 6,28% | 6,61% | 6,22% | 5,90% | 7,13% |
| Surfaces non louées (m ²) (1) | 9.373 | 1.186 | 8.187 | 0 | 10.516 |
| Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2) | 850 | 112 | 738 | 0 | 876 |
| Taux d'occupation | 99,3% | 99,8% | 95,3% | 100,0% | 99,1% |
| Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3) | | | | | |
| Juste valeur (K EUR) | 12.195 | 12.108 | 0 | 87 | 13.016 |
| Portefeuille immobilier - Développements (4) | | | | | |
| Juste valeur (K EUR) | 64.004 | 27.783 | 22.876 | 13.345 | 28.395 |

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

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

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

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

- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 339 593 m², répartie sur 69 sites, à savoir 33 sites en Belgique, 16 sites en France et 20 sites aux Pays-Bas.
- ❑ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un potentiel de développement de 1 346 422 m², dont 753 542 m² de terrains loués en portefeuille, 368 743 m² de terrains non loués en portefeuille et 224 137 m² en option. En moyenne, cette réserve de terrains débouchera suivant les attentes sur environ 50 % de surface louable (environ 670 000 m²).
- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 6,3 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 7,1 % au 31/12/2018. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 6,2 %.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 67,2 millions, une hausse de 10 % par rapport au 31 décembre 2018, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation au 31/12/2019 était de 99,3 % contre 99,1 % fin décembre 2018. Les vacances actuelles se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amélot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. Les portefeuilles belge et néerlandais sont occupés à 100 % fin décembre 2019.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 64,0 millions, se compose de :
 - site de Senlis (FR) (voir section 1.2.2.2.)
 - site de Tyraslaan, Vilvorde (BE)
 - site de Saint-Laurent Blangy (FR) (voir section 1.2.3.2.)
 - la construction du hub logistique de Meyzieu (FR) (voir section 1.2.3.2)
 - site de l'aéroport de Schiphol (NL) (voir section 1.2.3.3.)
 - site de Lummen (BE) (voir section 1.2.3.3.)
 - site d'Etten-Leur (NL) (voir section 1.2.3.3.)
 - les investissements dans les panneaux solaires (BE+NL) (voir section 1.2.4.1.)
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires, € 12,2 millions, concerne 12 projets photovoltaïques : un à Bruxelles (Forest), deux en Wallonie (Heppignies et Milmort), huit en Flandre (Bornem (x2), Alost, Erembodegem (x2), Grimbergen, Bilzen et Gand) et un aux Pays-Bas (Etten-Leur).

1.3.4.2 Composition des capitaux propres et du passif

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres pour un montant de € 680,0 millions et une dette totale de € 513,7 millions.

La dette totale (€ 513,7 millions) se compose de :

- € 291,3 millions en lignes de crédit consommées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 321,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2019 ainsi que d'une capacité non consommée de € 30,4 millions ;
- € 109,7 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
- une dette de leasing en cours de € 48,5 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires de notre site d'Alost ;
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 23,0 millions ; et
- les autres dettes et comptes de régularisation²⁸ pour un montant de € 41,3 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 3,9 ans au 31 décembre 2019. La durée moyenne des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,4 ans fin décembre 2019.

Le coût moyen de financement se situe à 2,2 % pour 2019 (contre 2,6 % à la même période l'année dernière). Le ratio de couverture d'intérêt^{29*} est égal à 5,5 x (contre 4,5 x en 2018).

Le taux de couverture au 31 décembre 2019 est de 99,1 % (contre 90,8 % au 31 décembre 2018)

- Le taux d'endettement³⁰ de Montea s'élève à 39,4 % fin 2019 (contre 51,3 % fin 2018). Montea a donc un potentiel d'investissement d'environ € 600 millions avant d'atteindre un taux d'endettement de 60 %.

Montea respecte tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. En vertu de ces engagements, le taux d'endettement de Montea ne peut être supérieur à 60 %.

- La NAV EPRA ^{31*} au 31/12/2019 se monte à € 44,54 par action (€ 34,63 par action au 31/12/2018). La hausse résulte principalement de l'accroissement des fonds propres issu du résultat EPRA réalisé, de l'impact de l'augmentation de capital en Q1 2019, ainsi que de la revalorisation positive du portefeuille, en partie compensée par les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture financière en 2019. La NNNNAV EPRA se monte à € 43,27 par action au 31 décembre 2019 (€ 34,16 par action au 31/12/2018).

²⁸ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

²⁹ *Le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les revenus nets.

³⁰ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

³¹ *EPRA NAV : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi : www.epra.com. NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi : www.epra.com.

1.3.5 Règles d'évaluation

Dans ces chiffres annuels, les bases de l'information financière et les méthodes de calcul sont les mêmes que celles des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018.

- **Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables à l'exercice commençant le 1er janvier 2019**

Les modifications suivantes, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, s'appliquent à la période mais sont sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de la société :

- Modifications de IFRS 9 Instruments financiers ;
- Modifications de IAS 19 Avantages du personnel ;
- Modifications de IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises ;
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux ;
- Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2015-2017.

IFRS 16 Contrats de location est en vigueur depuis le 1er janvier 2019. IFRS 16 expose les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'explication des contrats de location et exige que le locataire comptabilise dans son bilan tous les contrats en question, sous un seul modèle. Au début d'un contrat de location, le locataire comptabilise l'obligation d'effectuer des paiements, et en contrepartie, un actif qui représente le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de la location. Le locataire est tenu de comptabiliser séparément les intérêts de la dette de location et l'amortissement du droit d'utilisation. Le locataire est également tenu de revaloriser la dette de location lorsque certains événements se produisent. L'impact de cette norme concerne principalement le bilan (rubrique immeubles de placement) au 31 décembre 2019 pour une somme voisine de € 54 millions.

- **Normes et interprétations nouvelles et modifiées qui ont été publiées mais ne sont pas encore applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2019**

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore applicables en 2019 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'a pas fait usage de cette faculté. Ces modifications, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, seront vraisemblablement sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de la société :

- Modifications de IAS 1 et IAS 8 Définition du matériel (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2020, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)
- Modifications de IFRS 3 Groupements d'entreprises (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2020, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)
- Modification de IFRS 10 et IAS 28 Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise (entrée en vigueur différée pour un temps indéterminé, raison pour laquelle l'approbation par l'Union européenne est également reportée)
- Modifications des références au cadre conceptuel des normes IFRS (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2020, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)
- IFRS 14 Comptes de report relatifs à la réglementation des tarifs (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2016, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2021, mais non encore approuvées dans l'Union européenne).

1.4 Événements importants survenus après la date du bilan

Aucun événement important n'est survenu après la date de clôture du bilan.

1.5 Transactions entre parties liées

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

1.6 Mesures de performance EPRA

Résultat EPRA – résultat EPRA par action

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

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

Calcul :

Résultat EPRA

| (en EUR X 1 000) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|---------------|
| Résultat net (IFRS) | 108.465 | 64.575 |
| 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 | -70.773 | -31.975 |
| (ii) Résultat sur la vente des immeubles de placement | -434 | -3 |
| (vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 12.739 | 3.127 |
| Résultat EPRA | 49.997 | 35.724 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 15.229.606 | 12.100.327 |
| Résultat EPRA par action (€/action) | 3,28 | 2,95 |

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 basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

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

Calcul :

EPRA VAN

| (en EUR X 1 000) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 680.029 | 433.550 |
| VAN par action (€/action) | 43,09 | 33,83 |
| Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres | | |
| Valeur de l'actif net diluée après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres | 680.029 | 433.550 |
| A exclure | | |
| (iv) IV. Juste valeur des instruments financiers | 22.924 | 10.186 |
| EPRA VAN | 702.953 | 443.735 |
| Nombre d'actions en circulation par fin période | 15.782.594 | 12.814.692 |
| EPRA VAN par action (€/action) | 44,54 | 34,63 |

NNNAV EPRA – NNNAV EPRA par action

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

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

Calcul :

EPRA NNVAN

| <i>(en EUR X 1 000)</i> | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|----------------|----------------|
| EPRA VAN | | 702.953 | 443.735 |
| Nombre d'actions en circulation par fin période | | 15.782.594 | 12.814.692 |
| EPRA VAN par action (€/action) | | 44,54 | 34,63 |
| A rajouter: | | | |
| (i) | I. Juste valeur des instruments financiers | -22.924 | -10.186 |
| (ii) | II. Réévaluations de la juste valeur des financements à tous d'intérêt fixe | 2.878 | 4.149 |
| EPRA NNVAN | | 682.907 | 437.699 |
| Nombre d'actions en circulation par fin période | | 15.782.594 | 12.814.692 |
| EPRA NNVAN par action (€/action) | | 43,27 | 34,16 |

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 :

| (En EUR X 1 000) | (A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2019 | (B) Valeur locative estimée du portefeuille (ERV) 31/12/2019 | (A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2019 | (A) Valeur locative estimée (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2018 | (B) Valeur locative estimée du portefeuille (ERV) 31/12/2018 | (A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2018 |
|------------------|--|--|---|--|--|---|
| Belgique | 112 | 32.480 | 0,3% | 202 | 31.157 | 0,6% |
| France | 738 | 9.327 | 7,9% | 674 | 9.226 | 7,3% |
| Les Pays-Bas | - | 23.943 | 0,0% | - | 19.210 | 0,0% |
| Total | 850 | 65.750 | 1,3% | 876 | 59.593 | 1,5% |

EPRA NIY / Taux de rendement EPRA Topped-up

Définition : Le NIY EPRA représente les revenus locatifs annualisés sur la base du loyer constant perçu à la date du bilan, moins les frais de fonctionnement non récupérables des immeubles, divisés par la valeur marchande des biens, plus les frais d'achat (estimés).

Objectif : Introduire un critère de mesure permettant les comparaisons entre portefeuilles en Europe. Voir aussi www.epra.com

Calcul :

| (en EUR x 1000) | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------|------------------|----------------|
| Immeubles de placement – pleine propriété | | 1.104.358 | 913.236 |
| Immeubles de placement – participation des JV / Fonds | | 0 | 0 |
| Actifs en vue de vente | | 0 | 0 |
| Moins développements | | -64.004 | -28.395 |
| Portefeuille immobilier achevé | | 1.040.353 | 884.841 |
| Provision pour frais d'acquisition estimés | | 49.694 | 40.576 |
| Valeur d'investissement du portefeuille achevé | B | 1.090.047 | 925.417 |
| Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés | | 69.391 | 62.675 |
| Coûts immobiliers | | -3.771 | -3.846 |
| Loyers nets annualisés | A | 65.620 | 58.828 |
| EPRA Net Initial Yield | A/B | 6,0% | 6,4% |
| EPRA "topped-up" Net Initial Yield | C/B | 6,0% | 6,4% |

Ratio de coût EPRA

Définition : Le ratio de coût EPRA désigne les coûts administratifs et charges d'exploitation (y compris coûts directs d'inoccupation) divisés par les revenus locatifs bruts. Voir aussi www.epra.com.

Objectif : Les coûts EPRA sont destinés à constituer une base cohérente à partir de laquelle les entreprises pourront le cas échéant fournir davantage d'informations à cet égard. Voir aussi www.epra.com.

Calcul :

| Ratio de coûts EPRA (En EUR x 1000) | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|---------------|---------------|
| (i) charges d'exploitation & administration (IFRS) | | 6.656 | 6.428 |
| (iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé | | -365 | -330 |
| Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) | A | 6.290 | 6.098 |
| (ix) Frais directs de vacance | | -166 | -234 |
| Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) | B | 6.125 | 5.864 |
| (x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS | | 67.985 | 52.120 |
| Revenus locatifs bruts | C | 67.985 | 52.120 |
| Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus) | A/C | 9,3% | 11,7% |

1.7 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea³²

Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul :

| RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i> | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat sur la vente d'immeubles de placement | 434 | 3 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 70.773 | 31.975 |
| RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE | 71.207 | 31.978 |

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

| RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i> | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Résultat financier | -24.095 | -13.366 |
| A exclure: | | |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 12.739 | 3.127 |
| RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers | -11.356 | -10.239 |

³² Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 1.7 Mesures de performance EPRA.

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

Définition : Résultat opérationnel avant le résultat sur le patrimoine immobilier divisé par le résultat immobilier.

Objectif : Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage du résultat immobilier.

Calcul :

| MARGE D'EXPLOITATION <i>(en EUR X 1 000)</i> | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat de location net | 68.135 | 52.068 |
| Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) | 61.710 | 46.053 |
| MARGE D'EXPLOITATION | 90,6% | 88,4% |

Coût moyen de la dette

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

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

Calcul :

| COÛT MOYEN DE LA DETTE <i>(en EUR X 1 000)</i> | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat financier | -24.095 | -13.366 |
| A exclure: | | |
| Bénéfices financiers | -57 | -91 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 12.739 | 3.127 |
| Frais d'intérêts liés aux obligations leasing (IFRS 16) | 2.146 | - |
| Intérêts intercalaires | -896 | -1.491 |
| TOTAL CHARGES FINANCIERES (A) | -10.164 | -11.821 |
| CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B) | 463.437 | 449.223 |
| COÛT MOYEN DE LA DETTE (A/B) | 2,2% | 2,6% |

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul :

| INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---------------|---------------|
| Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille) | 61.710 | 46.053 |
| Revenues financiers (+) | 57 | 91 |
| TOTAL (A) | 61.767 | 46.144 |
| Charges d'intérêt financières (-) | 11.309 | 10.237 |
| TOTAL (B) | 11.309 | 10.237 |
| INTEREST COVERAGE RATIO (A/B) | 5,46 | 4,51 |

1.8 Perspectives 2020-2021

1.8.1 Conjoncture économique

Montea est consciente que ses activités sont partiellement tributaires de la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut en effet affecter le taux d'occupation et les revenus locatifs. Montea anticipe en réévaluant constamment son portefeuille immobilier et en revendant régulièrement des biens non stratégiques. Parallèlement, Montea investit en ciblant les meilleures implantations multimodales, avec une préférence pour les sites portuaires et aéroportuaires de Belgique, de France et des Pays-Bas. En ce qui concerne les nouveaux développements, Montea s'efforce de conclure des contrats de bail de longue durée avec des entreprises des secteurs à haute valeur ajoutée. Enfin, Montea privilégie toujours le développement durable dans son portefeuille, par exemple en installant des panneaux photovoltaïques sur ses toits. Cette priorité accordée à la qualité crée un portefeuille appuyé sur des fondamentaux solides, notamment un taux d'occupation élevé (99,3 %) et la longue durée résiduelle des contrats de bail jusqu'à leur première échéance (8 ans).

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

1.8.2 Perspectives propres à Montea

□ Pipeline d'investissement

Après avoir renforcé ses équipes dans les trois pays en 2019 et conclu divers partenariats, Montea va poursuivre sa vigoureuse croissance durant les prochaines années.

Cette croissance se concrétisera entre autres par :

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

Montea prévoit une croissance de 25 % de son portefeuille au cours des deux prochaines années, ce qui portera le total de son portefeuille immobilier à € 1 450 millions d'ici la fin 2021. 61 % de cette croissance (€ 178 millions) ont déjà été identifiés :

- ✓ Un budget d'investissement de € 21 millions dans des projets en cours de construction qui devraient être livrés en 2020 ³³
- ✓ Un budget d'investissement de € 147 millions pour les futurs projets de développement qui devraient être achevés après 2020 ³⁴
- ✓ Un budget d'investissement de € 10 millions pour des projets de panneaux solaires en Belgique et aux Pays-Bas³⁵

Les montants ci-dessus sont les montants restant à investir qui contribueront effectivement à la croissance du portefeuille sans tenir compte des investissements déjà réalisés en 2019 liés à ces projets.

³³ voir section 1.2.3.2 Projets en cours de réalisation, livraison en 2020

³⁴ voir section 1.2.3.3 Projets futurs en cours de réalisation, livraison prévue après 2020

³⁵ voir section 1.2.4.2 Développements dans le portefeuille PV

Si l'on inclut ces investissements, le budget total d'investissement pour ces projets s'élève à € 230 millions.

□ Résultat EPRA par action/dividende par action

Montea espère réaliser une croissance du résultat EPRA par action en direction de € 3,60 (+ 10 % par rapport à 2019) en 2021.

Montea prévoit pour 2021 une augmentation du dividende par action sous l'effet de la croissance du résultat EPRA par action, de € 2,54 au € 2,80 (+ 10 % par rapport à 2019), sur la base d'un taux de distribution de 80 %

□ Taux d'occupation et durée des contrats de location

La croissance du portefeuille va de pair avec un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,3 % fin 2019), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (8 ans fin 2019) et l'âge moyen des bâtiments (< 8 ans fin 2019). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment, les soins de santé, le recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition et le développement de son portefeuille immobilier.

Montea espère maintenir un taux d'occupation au minimum supérieur à 97 %.

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

□ Stratégie de financement

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

Montea prévoit un coût moyen de la dette pouvant atteindre au maximum 2,2 % par an, sur la base d'un ratio de couverture supérieur à 80 %.

1.9 Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

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

Montea déclare que :

- l'endettement consolidé se monte à 39,4 % et se situe donc en dessous des 65 % exigés respectivement à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (c) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;
- la couverture d'intérêt s'élève à 5,5 et est donc supérieure à 1,5, comme exigé respectivement à l'art. 5.10 (e) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015.

2 Déclarations prospectives

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

3 Calendrier financier

| | |
|------------|---|
| 14/05/2020 | Résultats intermédiaires 31/03/20 (avant la bourse) |
| 19/05/2020 | Assemblée générale des actionnaires |
| 06/08/2020 | Résultats semestriels 30/06/2020 (après la bourse) |
| 05/11/2020 | Résultats intermédiaires 30/09/20 (avant la bourse) |

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

MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2019, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1.339.593 m², répartie sur 69 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP). Montea a obtenu le 11/12/2019 le EPRA BPR Gold Award.

CONTACT PRESSE

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

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com



ANNEXE 1

État consolidé du compte de résultat au 31/12/19

| COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000) | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|---|----------------|----------------|
| | | 12 mois | 12 mois |
| I. | Revenus Locatifs | 65.063 | 52.896 |
| II. | Reprises de loyers cédés et excomptés | 0 | 0 |
| III. | Charges relatives à la location | 1 | -3.012 |
| | RESULTAT LOCATIF NET | 65.063 | 49.883 |
| IV. | Récupération de charges immobilières | 0 | 0 |
| V. | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 6.986 | 5.847 |
| VI. | Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | 0 | 0 |
| VII. | Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -7.371 | -6.493 |
| VIII. | Autres recettes et dépenses relatives à la location | 3.457 | 2.831 |
| | RESULTAT IMMOBILIER | 68.135 | 52.068 |
| IX. | Frais techniques | -22 | -6 |
| X. | Frais commerciaux | -58 | -130 |
| XI. | Charges et taxes sur immeubles non loués | -166 | 0 |
| XII. | Frais de gestion immobilière | -1.794 | -1.534 |
| XIII. | Autres charges immobilières | -8 | -60 |
| | CHARGES IMMOBILIERES | -2.047 | -1.730 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 66.089 | 50.338 |
| XIV. | Frais généraux de la société | -4.207 | -4.224 |
| XV. | Autres revenus et charges d'exploitation | -172 | -61 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 61.710 | 46.053 |
| XVI. | Résultat sur vente d'immeubles de placement | 434 | 3 |
| XVII. | Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| XVIII. | Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 70.773 | 31.975 |
| XIX. | Autre résultat sur portefeuille | 0 | 0 |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 132.917 | 78.031 |
| XX. | Revenus financiers | 57 | 91 |
| XXI. | Charges nettes d'intérêts | -11.309 | -10.237 |
| XXII. | Autres charges financières | -105 | -92 |
| XXIII. | Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -12.739 | -3.127 |
| | RESULTAT FINANCIER | -24.095 | -13.366 |
| XXIV. | Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises | 0 | 0 |
| | RESULTAT AVANT IMPOT | 108.822 | 64.665 |
| XXV. | Impôts des sociétés | -357 | -89 |
| XXVI. | Exit taxe | 0 | 0 |
| | IMPOT | -357 | -89 |
| | RESULTAT NET | 108.465 | 64.575 |
| | Attribuable à : | | |
| | Actionnaires de la société mère | 108.465 | 64.575 |
| | Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| | Nombre d'actions en circulation à la fin de la période | 15.782.594 | 12.814.692 |
| | Nombre d'actions pondéré de la période | 15.229.606 | 12.100.327 |
| | RESULTAT NET par action (EUR) | 7,12 | 5,34 |

ANNEXE 2

État consolidé du bilan au 31/12/19

| BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000) | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------------------|--|------------------|----------------|
| I. | ACTIFS NON COURANTS | 1.161.381 | 910.426 |
| A. | Goodwill | - | - |
| B. | Immobilisations incorporelles | 419 | 374 |
| C. | Immeubles de placement | 1.147.476 | 896.873 |
| D. | Autres immobilisations corporelles | 13.344 | 13.149 |
| E. | Actifs financiers non courants | 107 | 1 |
| G. | Créances commerciales et autres actifs non courants | 35 | 29 |
| II. | ACTIFS COURANTS | 32.317 | 39.051 |
| A. | Actifs détenus en vue de la vente | 0 | 2.377 |
| D. | Créances commerciales | 13.405 | 15.599 |
| E. | Créances fiscales et autres actifs courants | 9.186 | 13.867 |
| F. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 7.690 | 4.634 |
| G. | Comptes de régularisation | 2.037 | 2.574 |
| | TOTAL DE L'ACTIF | 1.193.698 | 949.477 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 680.029 | 433.569 |
| I. | Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 680.029 | 433.550 |
| A. | Capital | 314.983 | 256.063 |
| B. | Primes d'émission | 209.184 | 100.891 |
| C. | Réserves | 47.397 | 12.020 |
| D. | Résultat net de l'exercice | 108.465 | 64.575 |
| II. | Intérêts minoritaires | -0 | 19 |
| | PASSIF | 513.669 | 515.908 |
| I. | Passifs non courants | 412.772 | 427.155 |
| B. | Passifs financiers non courants | 389.741 | 416.968 |
| a. | Etablissement de crédit | 263.308 | 306.431 |
| b. | Crédit-bail | 943 | 1.047 |
| c. | Autres (bond + IFRS 16 lease liability) | 125.491 | 109.491 |
| C. | Autres passifs financiers non courants | 23.031 | 10.186 |
| E. | Autres passifs non courants | - | - |
| II. | Passifs courants | 100.896 | 88.754 |
| B. | Passifs financières courantes | 61.340 | 45.085 |
| a. | Etablissement de crédit | 29.600 | 45.000 |
| b. | Crédit-bail | 92 | 85 |
| c. | Autres (bond + IFRS 16 lease liability) | 31.648 | -0 |
| C. | Autres passifs financiers courants | - | - |
| D. | Passifs commerciaux et autres passifs courants | 14.214 | 20.142 |
| a. | Exit taks | 274 | 1.445 |
| b. | Autres | 13.940 | 18.697 |
| E. | Autres passifs courants | 4.809 | 4.707 |
| F. | Comptes de régularisation | 20.534 | 18.819 |
| | TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 1.193.698 | 949.477 |

ANNEXE 3

État consolidé des mouvements de fonds propres (€ '000)

| ETAT DE VARIATION DES FONDS PROPRES (EUR x 1.000) | Capital | Primes d'émission | Réserves | Résultat | Droit de déduction des droits et frais de mutation | Intérêts minoritaires | Capitaux propres |
|---|----------------|-------------------|---------------|----------------|--|--------------------------|------------------|
| Commentaire | 29 | 29 | 30 | 31 | 30 | 32 | |
| AU 31/12/2018 | 256.063 | 100.891 | 12.020 | 64.575 | 0 | 19 | 433.568 |
| Éléments directement reconnus comme Capitaux propres | 58.920 | 108.292 | -237 | 0 | 0 | -19 | 166.957 |
| Augmentation de capital | 58.647 | 108.292 | 0 | 0 | 0 | 0 | 166.939 |
| 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 | -242 | 0 | 0 | 0 | -242 |
| Propres actions | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Actions propres réservés au régime d'options (sur actions) | 273 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 273 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -19 | -19 |
| Corrections | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| Sous-total | 314.983 | 209.183 | 11.783 | 64.575 | 0 | 0 | 600.525 |
| Dividendes | 0 | 0 | -28.961 | 0 | 0 | 0 | -28.961 |
| Résultat reporté | 0 | 0 | 64.575 | -64.575 | 0 | 0 | 0 |
| Résultat de l'exercice | 0 | 0 | 0 | 108.465 | 0 | 0 | 108.465 |
| AU 31/12/2019 | 314.983 | 209.183 | 47.397 | 108.465 | 0 | 0 | 680.029 |

ANNEXE 4

État du résultat global consolidé

| RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|---------------|
| | 12 mois | 12 mois |
| Résultat net | 108.465 | 64.575 |
| Autres éléments du résultat global | -242 | 10 |
| Articles qui seront repris au résultat: | 0 | 0 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | 0 | 0 |
| Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie | 0 | 0 |
| Articles qui ne seront pas repris au résultat: | -242 | 10 |
| Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques | -242 | 10 |
| Résultat global | 108.223 | 64.585 |
| Attribuable aux : | | |
| Actionnaires de la société mère | 108.223 | 64.585 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |

ANNEXE 5

État des flux de trésorerie consolidés (€ '000)

| ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 12 mois | 12 mois |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A) | 4.634 | 3.436 |
| Résultat net | 108.465 | 64.575 |
| Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel | 11.356 | 10.239 |
| Revenus locatives | -57 | -91 |
| Impôts payés sur financements | 11.413 | 10.330 |
| Dividends | 0 | 0 |
| Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel | 357 | 89 |
| Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat | -58.570 | -28.567 |
| Amortissements et réductions de valeur | 255 | 373 |
| Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-) | 256 | 205 |
| Réductions de valeur sur actifs courants (+) | -1 | 157 |
| Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-) | 0 | 11 |
| Autres éléments non monétaires | -58.825 | -28.941 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | -70.773 | -31.975 |
| Impact IFRS 9 (+/-) | 12.739 | 3.127 |
| Autres éléments | 0 | 0 |
| Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement | -434 | -3 |
| Provisions | 0 | 0 |
| Impôts | -357 | -89 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B) | 61.608 | 46.336 |
| Variation du besoin en fonds de roulement (C) | 3.294 | 10.143 |
| Mouvements d'éléments de l'actif | 7.406 | -6.652 |
| Créances commerciales | -7 | 13 |
| Autres actifs non courants à long terme | 2.194 | -1.235 |
| Autres actifs courants | 4.681 | -5.119 |
| Charges à reporter et produits acquis | 537 | -311 |
| Mouvements d'éléments du passif | -4.112 | 16.795 |
| Dettes commerciales | -4.302 | 9.929 |
| Taxes, charges sociales et dettes salariales | -1.626 | -681 |
| Autres passifs courants | 101 | 4.270 |
| Charges à imputer et produits à reporter | 1.714 | 3.277 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1) | 69.536 | 59.915 |
| Activités d'investissement | -136.504 | -175.075 |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles | -168 | -313 |
| Immeubles de placement et projets de développement | -136.027 | -174.246 |
| Autres immobilisations corporelles | -195 | -84 |
| Panneaux photovoltaïques | -548 | -436 |
| Vente d'immeubles de placement | 434 | 3 |
| Vente superficie | 0 | 0 |
| TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1) | -136.504 | -175.075 |
| CASH-FLOW LIBRE (A1+B1) | -66.968 | -115.160 |
| Variation des passifs financiers et dettes financières | -51.704 | 93.052 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des dettes financières | -58.621 | 85.326 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des autres passifs financiers | 12.845 | -1.521 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants | -5.928 | 9.248 |
| Variation des autres passifs | 0 | 0 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des autres passifs | 0 | 0 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des autres dettes | 0 | 0 |
| Variation des capitaux propres | 137.717 | 36.981 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) du capital | 58.647 | 24.195 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des primes d'émission | 108.292 | 34.250 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des différences de consolidation | 0 | 0 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des intérêts minoritaires | -19 | -100 |
| Dividendes distribués | -28.961 | -21.375 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des réserves | -242 | 10 |
| Augmentation (+)/Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 0 | 0 |
| Vente actions propres | 0 | 0 |
| Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices) | 0 | 0 |
| Dividendes intérimaires payés (-) | 0 | 0 |
| Éléments du passifs financiers | -11.356 | -10.239 |
| FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1) | 74.658 | 119.794 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1) | 7.690 | 4.634 |

ANNEXE 6

Rapport de l'expert immobilier indépendant du 31/12/2019³⁶

Opinion de valeur et signature

1. Immeubles d'investissement

Sur la base de ce qui précède, nous sommes d'avis que la juste valeur totale des biens énumérés ci-dessus (immeubles de placement) au 31 décembre 2019 s'élève à :

Pour la Belgique:

€468.563.500

Quatre cent soixante-huit millions cinq cent soixante-trois mille cinq cents Euros

Pour les Pays-Bas:

€409.650.000

Quatre cent neuf millions six cent cinquante mille Euros

Pour la France:

€150.891.000

Cent cinquante millions huit cent nonante et un mille Euros

Ceci est notre opinion de la juste valeur, conformément à la pratique du marché en Belgique, tenant compte de la valeur brute (ou valeur d'investissement) réduite de 2,5% en tant qu'estimation des coûts de transaction d'une telle propriété dans le marché belge. Pour les Pays-Bas et la France, la juste valeur est la valeur d'investissement diminuée des coûts de transfert, conformément aux pratiques locales.

2. Droit d'utilisation – concession (Belgique):

Sur la base de ce qui précède, nous sommes d'avis que la juste valeur des droits d'utilisation (biens en droit de concession en Belgique) au 31 décembre 2019 s'élève à :

€54.840.000

Cinquante-quatre millions huit cent quarante mille Euros

³⁶ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/19 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence.

3. Biens en développement

Sur la base de ce qui précède, nous sommes d'avis que la juste valeur des biens en développements au 31 décembre 2019 s'élève à:

Pour la Belgique:

€19.649.200

Dix-neuf millions six cent quarante-neuf mille deux cents Euros

Pour les Pays-Bas:

€9.290.000

Neuf millions deux cent nonante mille Euros

Pour la France:

€22.876.100

Vingt-deux millions huit cent septante-six mille cent Euros

4. Panneaux solaires

Sur base de ce qui précède, nous sommes d'avis que la juste valeur des panneaux solaires au 31 décembre 2019 s'élève à:

€12.194.700

Douze millions cent nonante-quatre mille sept cents Euros

5. Panneaux solaires en cours de développement

Sur base de ce qui précède, nous sommes d'avis que la juste valeur au 31 décembre 2019 des panneaux solaires en cours de développement s'élève à:

€12.189.100

Douze millions cent quatre-vingt-neuf mille cent Euros

Ceci est notre opinion de la juste valeur, conformément à la pratique du marché en Belgique, tenant compte de la valeur brute (ou valeur d'investissement) réduite de 2,5% en tant qu'estimation des coûts de transaction d'une telle propriété dans le marché belge. Pour les Pays-Bas et la France, la juste valeur est la valeur d'investissement diminuée des coûts de transfert, conformément aux pratiques locales.

Nous espérons avoir répondu à votre demande et serions bien sûr ravis de répondre à toutes vos questions complémentaires.

Cordialement,



Greet Hex MRICS
Director
Valuation & Consulting

JLL

ANNEXE 7**Déclaration du commissaire**

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