

# Communiqué de presse

## Rapport financier semestriel

du gérant statutaire  
relatif à la période du  
01/01/2020 au 30/06/2020

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
EMBARGO JUSQU'AU 6/08/2020 – 18h00



## À retenir en H1 2020 :

- ✓ Montea étend ses activités vers l'Allemagne grâce à la collaboration avec le groupe allemand IMPEC
- ✓ Résultat EPRA de € 27,3 millions sur H1 2020 (+ 13 % de mieux que H1 2019)
- ✓ Résultat EPRA par action de € 1,72 <sup>1</sup> sur H1 2020 (+ 5 % de mieux que H1 2019)
- ✓ Avec un endettement de 39,6 %, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Par ailleurs, les indicateurs du portefeuille (taux d'occupation de 99,3 %, durée résiduelle des contrats jusqu'à leur première échéance de 7,7 ans, qualité et diversification de la clientèle) constituent des armes efficaces pour surmonter la crise actuelle
- ✓ Au 30 juillet 2020, Montea a reçu 99 % des factures de loyer échues du deuxième trimestre 2020 et 98 % des factures de loyer échues du troisième trimestre 2020.

## Perspectives 2020 et mise à jour COVID-19 :

- ✓ Montea reconfirme son ambition de faire croître le portefeuille immobilier d'environ € 300 millions en 2020 et 2021, ce qui se traduira par un portefeuille de € 1.450 millions fin 2021. 70 % de cette croissance (€ 209 millions) ont déjà été identifiés.
- ✓ L'épidémie de coronavirus début 2020 et les (résultats des) mesures prises pour endiguer le virus sont de nature à exercer un impact sur les performances financières de Montea en 2020. Sur la base des informations disponibles et compte tenu des répercussions de la crise, Montea confirme les intentions suivantes :
  - croissance du résultat EPRA par action à € 3,44 (+5 % sur 2019)
  - augmentation du dividende par action suivant la croissance du résultat EPRA par action, soit de 5 % par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,67, sur la base d'un taux de distribution de 80 %.

<sup>1</sup> L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre 2019 et augmente progressivement, chaque trimestre, jusqu'à la fin l'année. En 2020 aussi, la comparaison du résultat EPRA par action avec 2019 doit tenir compte de cet impact dégressif.

## Résumé

- ❑ Après la Belgique, la France et les Pays-Bas, Montea est prête à faire son entrée sur le marché allemand afin de renforcer son potentiel international. La forte croissance du secteur logistique en Europe et le rôle de premier plan de l'économie allemande sont les principaux moteurs de ce développement international. Dans cette perspective, Montea a conclu un partenariat avec le groupe IMPEC, un acteur du marché immobilier allemand spécialisé dans la logistique. Encore avant la fin de cette année, Montea voudra annoncer ses premiers projets allemands.
- ❑ Le résultat EPRA de Montea pour les 6 premiers mois de 2020 se situe à € 27,3 millions, en progression de 13 % sur la même période de 2019 (€ 24,2 millions). Le résultat EPRA par action sur les 6 premiers mois de 2020 atteint € 1,72 et gagne 5 % par rapport à la même période de 2019 (€ 1,65), compte tenu de l'augmentation de 8 % du nombre moyen pondéré d'actions.<sup>2</sup>
- ❑ Le résultat locatif net gagne 6 %, passant de € 32,1 millions en Q2 2019 à € 34,2 millions fin Q2 2020. Cette progression est réalisée grâce aux récents achats de nouveaux biens/terrains loués et aux développements réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires.
- ❑ Le résultat net (IFRS) de H1 2020 se monte à € 47,9 millions, notamment sous l'effet de la plus-value latente sur les projets réceptionnés en juin à Saint-Laurent-de-Blangy (FR) et à Meyzieu (FR) (€ 9,2 millions) ainsi que d'une augmentation de la juste valeur du parc existant (€ 19,2 millions).
- ❑ Dans le cadre de la pandémie, Montea a pris un ensemble de mesures pour assurer la continuité de ses activités dans les pays où la société opère, en privilégiant avant tout la santé et le bien-être de toutes les parties prenantes. En particulier, les collaborateurs ont été encouragés à adopter le télétravail autant que possible, pour toutes les tâches qui ne nécessitent pas de présence physique. La promotion du télétravail datant déjà d'avant la crise, cette mesure n'a pas posé de difficultés particulières.
- ❑ Avec un endettement de 39,6 % au 30 juin 2020 (contre 39,4 % fin 2019), le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. De plus, les solides indicateurs clés du portefeuille, tels qu'un taux d'occupation de 99,3% et une durée résiduelle des contrats de location jusqu'à la première échéance de 7,7 ans, ainsi qu'un portefeuille de clients diversifié et de haute qualité, constituent des armes efficaces pour surmonter la crise actuelle.
- ❑ Montea prévoit de faire croître le portefeuille immobilier d'environ € 300 millions en 2020 et 2021, ce qui se traduira par un parc de € 1.450 millions fin 2021. 70 % de cette croissance (€ 209 millions) ont déjà été identifiés.

Conformément aux instructions récentes de l'autorité européenne des marchés financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority), les indicateurs alternatifs de performance (APM – Alternative Performance Measures) utilisés par Montea seront identifiés par un astérisque (\*) à leur première mention dans ce communiqué de presse, puis définis dans une note de bas de page. Le lecteur saura ainsi qu'il s'agit de la définition d'un APM. Les indicateurs de performance définis dans les règles IFRS ou dans la législation et les indicateurs qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat ne sont pas considérés comme des APM. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est expliqué aux chapitres 3 et 4 de ce communiqué de presse.

<sup>2</sup> L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre 2019 et augmente progressivement, chaque trimestre, jusqu'à la fin l'année. En 2020 aussi, la comparaison du résultat EPRA par action avec 2019 doit tenir compte de cet impact dégressif.

□ L'épidémie de coronavirus (début 2020) et les (résultats des) mesures prises pour endiguer le virus sont de nature à exercer un impact sur les performances financières de Montea en 2020. Sur la base des informations disponibles et compte tenu des répercussions de la crise, Montea confirme les intentions suivantes :

- croissance du résultat EPRA par action à € 3,44 (+5 % sur 2019)
- augmenter le dividende par action suivant la croissance du résultat EPRA par action, soit de 5 % par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,67, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
- maintenir le taux d'occupation au-dessus de 97 % et conserver une durée moyenne résiduelle des contrats jusqu'à leur première échéance de plus de 7,5 ans
- un endettement évoluant vers 44 % pour fin 2020.

# Table des matières

## 1 Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Événements et transactions importants
- 1.3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30/06/2020
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2020
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après le 30/06/2020
- 1.7. Transactions avec parties liées
- 1.8. Principaux risques et incertitudes
- 1.9. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

## 2 Déclaration suivant l'article 12 de l'AR du 14 novembre 2007

## 3 Indicateurs de performance EPRA

## 4 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea

## 5 Perspectives et mise à jour COVID-19

## 6 Déclarations prospectives

## 7 Calendrier financier

## Annexes

- 1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2020
- 2. État consolidé du bilan au 30/06/2020
- 3. État consolidé des mouvements de fonds propres
- 4. État du résultat global consolidé
- 5. État des flux de trésorerie consolidés
- 6. Hiérarchie de la juste valeur
- 7. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2020 par région géographique
- 8. État consolidé du bilan au 30/06/2020 par région géographique
- 9. Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2020
- 10. Rapport du commissaire

# 1 Rapport de gestion

## 1.1 Chiffres clés

	BE	FR	NL	30/06/2020 6 mois	31/12/2019 12 mois	30/06/2019 6 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>						
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>						
Nombre de sites	33	18	20	71	69	65
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup> 623.113	202.702	289.743	1.115.558	1.073.248	1.049.887
Bureaux	M <sup>2</sup> 57.407	17.774	29.456	104.637	103.334	98.510
Terrains - loués	M <sup>2</sup> 6.512	0	156.498	163.010	163.010	163.010
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup> 687.032</b>	<b>220.476</b>	<b>475.697</b>	<b>1.383.206</b>	<b>1.339.593</b>	<b>1.311.408</b>
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en location (2)	M <sup>2</sup> 32.562	0	720.980	753.542	753.542	753.542
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	M <sup>2</sup> 191.907	112.204	40.120	344.231	368.743	201.907
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en recherche	M <sup>2</sup> 0	70.000	0	70.000	0	0
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en option	M <sup>2</sup> 79.137	0	120.000	199.137	224.137	314.169
<b>Potentiel de développement (m<sup>2</sup>)</b>	<b>M<sup>2</sup> 303.606</b>	<b>182.204</b>	<b>881.100</b>	<b>1.366.910</b>	<b>1.346.422</b>	<b>1.269.618</b>
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>						
Juste valeur (3)	K€ 542.098	192.767	412.300	1.147.166	1.083.085	1.022.001
Valeur d'investissement (4)	K€ 555.751	206.340	441.161	1.203.252	1.134.150	1.070.691
<b>Taux d'occupation (5)</b>	<b>% 99,7%</b>	<b>96,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>99,3%</b>	<b>99,3%</b>	<b>98,7%</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>						
Juste valeur (3)	K€ 22.122	0	4.115	26.237	12.195	11.951
<b>Portefeuille immobilier - Projets en développement</b>						
Juste valeur (3)	K€ 37.229	2.101	2.865	42.195	64.004	70.161
<b>Résultats consolidés</b>						
<b>Résultats</b>						
Résultat net locatif	K€			34.177	65.063	32.110
Résultat immobilier				36.575	68.135	33.503
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€			32.778	61.710	30.266
Marge d'exploitation (6)*	%			89,6%	90,6%	90,3%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))*	K€			-5.125	-11.356	-5.535
<b>Résultat EPRA (8)*</b>	<b>K€</b>			<b>27.267</b>	<b>49.997</b>	<b>24.195</b>
Moyenne pondérée nombre d'actions				15.807.764	15.229.606	14.667.452
<b>Résultat EPRA par action (9)*</b>	<b>€</b>			<b>1,72</b>	<b>3,28</b>	<b>1,65</b>
Résultat sur le portefeuille (10)	K€			28.406	71.207	38.584
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€			-7.713	-12.739	-13.864
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>K€</b>			<b>47.960</b>	<b>108.465</b>	<b>48.915</b>
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>			<b>3,03</b>	<b>7,12</b>	<b>3,33</b>
<b>Bilan consolidé</b>						
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (12)	K€			708.197	680.029	620.405
EPRA VAN (13)*	K€			738.833	702.953	644.454
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€			495.860	470.104	472.572
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>			<b>1.253.328</b>	<b>1.193.698</b>	<b>1.138.956</b>
<b>Ratio d'endettement (14)</b>	<b>%</b>			<b>39,6%</b>	<b>39,4%</b>	<b>41,5%</b>
IFRS VAN par action	€			44,20	43,09	39,31
EPRA VAN par action (15)*	€			46,11	44,54	40,83
EPRA NVAN par action (16)*	€			44,35	43,27	39,53
Cours de bourse (17)	€			89,20	81,00	75,40
Prime	%			101,8%	88,0%	91,8%

- 1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
- 2) Cette ligne a été ajoutée par rapport à H1 2019. Les chiffres de 2019 ont été complétés pour permettre la comparaison avec cette année.
- 3) Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS, hors immeubles à usage propre
- 4) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- 5) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m<sup>2</sup> non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 6) \* 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 4.
- 7) \* Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 4.
- 8) \* Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont appuyés sur le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 3.
- 9) \* Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 3.
- 10) \* 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 4.
- 11) 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.
- 12) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- 13) \* NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 3.
- 14) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- 15) \* NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 3.
- 16) \* NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 3.
- 17) Cours boursier à la fin de la période.

EPRA - METRICS	Definition	Objectif	30/06/2020	30/06/2019
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:	
			27.267	24.195
			In € / action:	
			1,72	1,65
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:	
			738.833	644.454
			In € / action:	
			46,11	40,83
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:	
			710.576	623.934
			In € / action:	
			44,35	39,53
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.	1,2%	1,7%
	Definition	Objectif	30/06/2020	31/12/2019
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.	5,9%	6,0%
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.	5,9%	6,0%
G) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.		9,4%	9,3%
H) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.		9,0%	9,0%

## 1.2 Événements et transactions importants

### 1.2.1 Locations

#### Taux d'occupation de 99,3 %

Au 30 juin 2020, le taux d'occupation se situe à 99,3 %, un chiffre stable par rapport à la même période de l'an dernier. Sur les 7 % de contrats arrivant à échéance en 2020, 80 % sont déjà prorogés.

#### Impact COVID-19 :

Sur les six premiers mois de 2020, les activités locatives de Montea n'ont que peu souffert de la crise du COVID-19.

Une clientèle de qualité, diversifiée en termes de pays, de secteurs et de sites, permet de limiter au minimum le risque de défaut de paiement. Les magasins sont opérationnels et connaissent même dans certains cas une recrudescence d'activité. Montea est consciente des défis que certains clients doivent relever. Lorsque des locataires demandent un étalement des loyers, la question est examinée au cas par cas en vue d'une solution équilibrée. Montea n'a pas consenti de ristournes ni de quittances sur les loyers.

Les arriérés de loyer dus aux accords conclus représentent au 30 juillet 2020 une somme d'environ € 2,0 millions.

Toujours au 30 juillet 2020, Montea a reçu 99 % des factures de loyer échues du deuxième trimestre 2020 et 98 % des factures de loyer échues du troisième trimestre 2020.

Ces pourcentages correspondent au niveau de l'année dernière au même moment. Seule une petite partie des retards est directement liée à la crise du COVID-19.

## 1.2.2 Développements

### 1.2.2.1 Projets réceptionnés en Q2 2020

Au deuxième trimestre 2020, une superficie d'environ 45.000 m<sup>2</sup> en projets préloués a été réceptionnée, pour un investissement total de € 35 millions<sup>3</sup>, avec un rendement initial net de 6,9 %.

- **Saint-Laurent-Blangy, France** <sup>4</sup>
  - Début du développement : Q2 2019
  - Superficie : environ 33.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 1.900 m<sup>2</sup> de bureaux
  - Loué pour un terme fixe de 20 ans au Groupe Advitam
  - Valeur d'investissement : environ € 22 millions
  - Réception : 15/06/2020
- **Meyzieu, France** <sup>5</sup>
  - Début du développement : Q3 2019
  - Superficie : environ 10.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage
  - Loué pour un terme fixe de 9 ans à Renault
  - Valeur d'investissement : environ € 13 millions
  - Réception : 15/06/2020



#### Impact COVID-19 :

Les projets ont été livrés dans les délais et conformément aux accords prévus, après une interruption d'environ un mois en avril 2020 en raison des mesures imposées par les autorités compétentes.

### 1.2.2.2 Projets en cours de réalisation, réception en 2020

Au deuxième semestre 2020, Montea prévoit la réception d'environ 14.000 m<sup>2</sup> de locaux logistiques préloués ainsi que d'un parking préloué d'environ 17.900 m<sup>2</sup>. La valeur d'investissement totale se monte à € 36 millions environ<sup>6</sup>, avec un rendement initial net de 6,6 % en moyenne, terrain loué compris. La durée moyenne des contrats de bail atteint 11,7 ans.

- **Schiphol Airport - parking (NL)**
  - Achat prévu : Q3 2020
  - Superficie du terrain : 17.900 m<sup>2</sup> (331 places de stationnement)
  - Location de longue durée
  - Valeur d'investissement : environ € 9 millions
- **Schiphol Airport (NL)**
  - Achat terrain (21.500 m<sup>2</sup>) en 2019
  - Début du développement : Q1 2020
  - Réception prévue : Q4 2020
  - Superficie centre de distribution : environ 9.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie bureaux : environ 1.000 m<sup>2</sup>
  - Location de longue durée
  - Valeur d'investissement (terrain + développement) : environ € 17 millions

<sup>3</sup> Dont € 33,8 millions déjà investis au 30/06/2020.

<sup>4</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>5</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/09/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>6</sup> Dont € 11,8 millions déjà investis au 30/06/2020.

- **Parc d'entreprises circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique<sup>7</sup>**
  - Début du développement : Q4 2019
  - Réception prévue : Q4 2020
  - Superficie : environ 4.250 m<sup>2</sup> de centre de distribution (distribution urbaine à bord de vélos cargo électriques)
  - Loué pour un terme fixe de 15 ans à DHL Express
  - Valeur d'investissement : environ € 10 millions



#### Impact COVID-19 :

Bien que Montea ne prévoise pas de retard dans ces projets, les dates d'achat et de réception prévues qui sont citées ci-dessus tiennent compte d'un éventuel retard d'un mois dans la réception en raison de la crise du COVID-19.

### 1.2.2.3 Futurs projets en cours de réalisation, réception prévue après 2020

Montea compte par ailleurs réceptionner une surface d'environ 155.000 m<sup>2</sup> après 2020. Il s'agit essentiellement de terrains sous le contrôle de Montea (soit par achat, soit via une option), pour lesquels, vu leur situation unique et le marché locatif actuel, on s'attend à trouver un client rapidement et à pouvoir commencer les travaux à court terme. Le budget d'investissement total avoisine € 162 millions<sup>8</sup>.

Au premier semestre 2020, Montea a acquis le potentiel de développement suivant en signant une promesse d'achat :

- **Parc d'activités St-Priest (FR)**
  - Achat terrain (70.000 m<sup>2</sup>) en 2021
  - Budget d'investissement terrain : environ € 7 millions

Par ailleurs, Montea prévoit le lancement des projets suivants à brève échéance :

- **Lumineus (BE)**
  - Achat terrain (55.000 m<sup>2</sup>) en 2019
  - Début du développement : après commercialisation (< Q4 2021)
  - Superficie prévue du centre de distribution : environ 30.000 m<sup>2</sup>
  - Estimation budget investissement terrain + développement : environ € 27 millions
- **Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
  - Achat terrain (37.500 m<sup>2</sup>) en 2019
  - Début développement : après assainissement et commercialisation (< Q4 2021)
  - Superficie prévue du centre de distribution : environ 24.500 m<sup>2</sup>
  - Estimation budget investissement terrain + développement : environ € 19 millions
- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
  - Terrain (solde : 120.000 m<sup>2</sup>) sous option <sup>9</sup>
  - Achat terrain : Q3 2020
  - Début du développement : après commercialisation (< Q4 2021)
  - Surface maximale espace de stockage : env. 100.000 m<sup>2</sup>
  - Estimation budget investissement terrain + développement : environ € 80 millions

<sup>7</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>8</sup> Dont € 12,3 millions déjà investis au 30/06/2020.

<sup>9</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

- **Réaménagement de sites existants à Forest et Alost (BE)**
  - Les sites vont se libérer respectivement en Q1 2021 et en Q3 2021
  - Début développement : après la fin du bail en cours
  - Budget d'investissement estimé : environ € 29 millions

#### 1.2.2.4 Développements dans le portefeuille PV

Montea a équipé de panneaux solaires environ 77,5 % de ses entrepôts belges. L'ambition est de porter ce pourcentage à 90 %, la capacité maximale du portefeuille actuel sur le plan technique. Un budget d'investissement d'environ € 17,0 millions est prévu à cet effet.

Aux Pays-Bas, 38 % des entrepôts du parc sont désormais munis de panneaux solaires. En 2020, le nombre de sites Montea ainsi équipés va doubler. Un budget d'investissement d'environ € 9 millions est prévu à cet effet.

Le total du programme se monte à € 26,0 millions dont € 16 millions déjà investis au 30 juin 2020.

#### 1.2.3 Désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissements en Q2 2020.

### 1.2.4 Autres événements survenues au premier semestre 2020

#### Montea étend ses activités vers l'Allemagne grâce au partenariat avec IMPEC Group<sup>10</sup>



Après la Belgique, la France et les Pays-Bas, Montea est désormais prête à découvrir le marché allemand et d'accroître son influence internationale. La forte croissance du marché de la logistique en Europe et le rôle principal de l'économie allemande sont les principaux motifs d'une nouvelle percée internationale. Pour l'expansion, Montea a signé un partenariat avec IMPEC Group. Montea devrait annoncer ses premiers projets en Allemagne avant la fin de cette année.

Comme Montea, IMPEC Group est né d'une entreprise familiale, axée sur la création de valeur à long terme par le biais de développements built-to-suit dans des régions stratégiques.

IMPEC Group – ou IMPEC Real Estate GmbH – fut fondée en 1993 par Gerhard Mannsperger. Avec l'arrivée de Dominique Mannsperger, développeur de solutions logistiques saisonnières, la société se concentre exclusivement sur des projets logistiques et compte parmi ses clients Seifert Logistics, Duvenbeck et Mateco. Le Groupe IMPEC a développé plus de 550 000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage loué et a traité un volume transactionnel de € 400 millions au cours des dernières années.

L'ambition de croissance peut être claire, l'Allemagne deviendra le 4<sup>ème</sup> pays dans lequel Montea est active, après la Belgique, la France et les Pays-Bas. Cette expansion souligne les ambitions de croissance de Montea et constitue la prochaine phase de sa stratégie d'investissement dans des endroits logistiques durables et exceptionnels. Avec un taux d'endettement de 39,6%, Montea est convaincue qu'elle peut se développer rapidement en Allemagne. Selon les perspectives actuelles, Montea devrait annoncer ses premières réalisations avant la fin de l'année.

#### Instauration du Code des sociétés et des associations (abolition de la forme juridique de la société en commandite par actions)

Dans le cadre de l'instauration du Code des sociétés et des associations (qui abolit la forme juridique de la société en commandite par actions) et de la récente modification de la loi SIR (qui permet à une SIR d'adopter la forme d'une société anonyme dirigée par un administrateur unique), le gérant statutaire de Montea a décidé que Montea souhaitait remplacer son statut de SCA par celui d'une SA à un administrateur (sous réserve de l'accord de la FSMA). Montea convoquera à l'automne 2020 une assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires pour délibérer de ce changement et de l'adaptation des statuts au Code des sociétés et des associations. D'autres informations seront communiquées en temps utile concernant cette assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Montea.

<sup>10</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 25/06/2020 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 1.2.5 Poursuite du renforcement de la structure de financement

### Résultat du dividende optionnel<sup>11</sup>

Au total, 64,22 % des coupons n° 22 (qui représentent le dividende de l'exercice 2019) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 241.100 nouvelles actions ont été émises pour un total de € 18.004.383,60 (€4.913.618,00 de capital et € 13.090.765,60 de 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 15 juin 2020. Le capital social de Montea est représenté par 16.023.694 actions.

### Financement

Parallèlement, dans le courant du deuxième trimestre 2020, Montea est parvenue à obtenir de nouveaux financements à hauteur de € 175 millions, avec une durée moyenne pondérée de 5,4 ans.

Le taux d'endettement<sup>12</sup> de Montea se situe à 39,6 % fin Q2 2020.

### Impact COVID-19 :

Dans le cadre des incertitudes dues à la pandémie de COVID-19, Montea s'est attachée à renforcer encore sa structure financière. Toutes choses restant égales, les besoins de financement de Montea (engagements y compris les dépenses prévues pour les projets non encore entamés, suivant les perspectives de croissance du portefeuille) sont couverts jusqu'en juin 2021.

<sup>11</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 11/06/2020 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>12</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

### 1.2.6 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 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 fait savoir que cette concrétisation n'était pas possible actuellement. Il faut attendre l'issue des contacts en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de la taxe sur les dividendes. Le ministère ne souhaite pas agir prématurément. De la décision de la Cour européenne de Justice du 30 janvier 2020 (affaire Köln-Aktiefonds Deka), il ressort qu'un organe étranger souhaitant prétendre au régime de la FBI néerlandaise doit remplir des critères comparables. L'explication de la décision s'appuie sur le but (sous-jacent) des exigences FBI en question. En vertu du jugement, il ne serait pas nécessaire que l'organe étranger remplisse des conditions exactement identiques. Le Hoge Raad n'a cependant pas encore commenté l'arrêt.

Vraisemblablement, les commentaires du Hoge Raad feront la clarté, après quoi la demande Montea pourra être réexaminée. Pendant ce temps, les autorités néerlandaises se demandent si une adaptation ciblée du régime FBI est nécessaire, possible et réalisable à terme, le cas échéant avec une politique modifiée à partir de 2021.

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 ministère 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, conforme au tarif normal de l'impôt des sociétés. Vu le taux d'intérêt fiscal en vigueur (8 %), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (soit un total de € 5,3 millions pour ces 4 années). En ce qui concerne 2015, cependant, Montea s'est vu réclamer un impôt des sociétés définitif (le délai de réaction du fisc néerlandais expirerait en effet avant) qui dépasse de € 0,1 million le chiffre provisoire. Montea a déposé une contestation contre cette imposition définitive. Quant aux années 2016, 2017 et 2018, des demandes de réduction d'office ont été introduites. Montea a inscrit le total (€ 5,4 millions) dans sa comptabilité à titre de créance. Si le statut de FBI est octroyé, le montant sera entièrement remboursé. En revanche, si le statut de FBI est refusé, l'impôt aura été payé à juste titre, et il faudra amortir la créance, ce qui peut avoir un impact négatif significatif sur la rentabilité de Montea. Montea Nederland a respecté chaque année l'obligation de distribution du régime FBI et payé en conséquence pour la période 2015 à 2018 une somme de € 1,0 million d'impôts sur les dividendes. Il est possible que l'impôt sur les dividendes soit récupérable si le statut de FBI est finalement refusé. L'impact total pour les années 2015 à 2018 représenterait donc € 4,4 millions ou € 0,29 par action (8,8 % du résultat EPRA 2019).

Sauf si les événements montrent qu'il aurait fallu agir autrement, Montea a l'intention de procéder de la même manière jusqu'en 2019. Une somme d'environ € 2,6 millions sera payée dans le cadre de la taxation provisoire de 2019. Les chiffres de 2019 comportent à cet effet une dette de € 2,6 millions et une créance de € 2,6 millions. Une somme d'environ € 0,5 million sera payée en guise d'impôts sur les dividendes dus après accomplissement de l'obligation de distribution. L'impact de la non-obtention du statut FBI sur 2019 se monterait donc à € 2,1 millions ou € 0,13 par action (3,9 % du résultat EPRA de 2019), à savoir le montant de la taxation provisoire moins le montant de l'impôt sur les dividendes.

## 1.3 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2020

### 1.3.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 30 juin 2020

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/06/2020 6 mois	30/06/2019 6 mois	
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>			
RESULTAT LOCATIF NET	34.177	32.110	
RESULTAT IMMOBILIER	36.575	33.503	
% par rapport au résultat locatif net	107,0%	104,3%	
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.115	-840	
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	35.460	32.663	
Frais généraux de la société	-2.646	-2.301	
Autres revenus et charges d'exploitation	-36	-97	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	32.778	30.266	
% par rapport au résultat locatif net	89,6%	90,3%	
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-5.125	-5.535	
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	27.653	24.731	
Impôts	-387	-535	
<b>RESULTAT EPRA par action</b>	<b>27.267 1,72</b>	<b>24.195 1,65</b>	
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	304	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	28.406	38.280	
Autre résultat sur portefeuille	0	0	
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>28.406</b>	<b>38.584</b>	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-7.713	-13.864	
<b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>-7.713</b>	<b>-13.864</b>	
<b>RESULTAT NET par action</b>	<b>47.960 3,03</b>	<b>48.915 3,33</b>	
<b>RATIOS CLES</b>	<b>30/06/2020 6 mois</b>	<b>31/12/2019 12 mois</b>	<b>30/06/2019 6 mois</b>
<b>Ratios clés (€)</b>			
Résultat EPRA par action (1)	1,72	3,28	1,65
Résultat sur le portefeuille par action (1)	1,80	4,68	2,63
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,49	-0,84	-0,95
<b>Résultat net (IFRS) par action (1)</b>	<b>3,03</b>	<b>7,12</b>	<b>3,33</b>
Résultat EPRA par action (2)	1,70	3,17	1,53
<b>Distribution proposée</b>			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		80,5%	
Dividende brut par action		2,54	
Dividende net par action		1,78	
Nombre d'actions moyen pondéré	15.807.764	15.229.606	14.667.452
Nombre d'actions en circulation en fin de période	16.023.694	15.782.594	15.782.594

(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.

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

#### □ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 13 %, passant de € 24,2 millions sur les 6 premiers mois de 2019 à € 27,3 millions pour la même période de 2020. Le résultat EPRA par action sur les 6 premiers mois de 2020 atteint € 1,72 et gagne 5 % par rapport à la même période de 2019 (€ 1,65), compte tenu de l'augmentation de 8 % du nombre moyen pondéré d'actions.<sup>13</sup>

La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2019 et en 2020, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

- Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier atteint € 32,8 millions au deuxième trimestre 2020, une progression de 8 % par rapport à la même période de l'an dernier (€ 30,3 millions).
  - Le résultat locatif net se monte à € 34,2 millions pour H1 2020, soit 6 % (€ 2,1 millions) de mieux qu'à la même période de 2019 (€ 32,1 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens, aux terrains loués et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 1,7 %, principalement à cause de l'indexation des contrats de location (+ 2,2 %), de la renégociation de contrats aux Pays-Bas (+ 0,1 %) et de la baisse du taux d'occupation en France, en partie compensée par la hausse du taux d'occupation en Belgique (- 0,5 %).
  - Le résultat immobilier sur H1 2020 atteint € 36,6 millions, en hausse de € 3,1 millions (ou 9 %) par rapport à la même période de l'an dernier (€ 33,5 millions). Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net (€ 2,1 millions), à l'augmentation des revenus des panneaux solaires (€ 0,3 million) et des project/property management fees (€ 0,3 millions), ainsi qu'à la baisse des frais immobiliers non récupérables en raison d'un meilleur taux d'occupation (€ 0,4 million).
  - Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent de € 0,6 million sur les 6 premiers mois de 2020 par rapport à la même période de 2019. Cela s'explique par la croissance du portefeuille et par l'augmentation de la taxe d'abonnement suite au renforcement des fonds propres en 2019. Cela se traduit par une augmentation du résultat opérationnel sur le portefeuille de € 2,5 millions ou 8 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 30,3 millions en H1 2019 à € 32,8 millions en H1 2020).
  - La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle <sup>14</sup>\*) se monte à 89,6 % pour les 6 premiers mois de 2020, à comparer aux 90,3 % de la même période de l'an dernier. La principale cause est l'augmentation de la taxe d'abonnement.

<sup>13</sup> L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre 2019 et augmente graduellement jusqu'à la fin l'année. En 2020 aussi, la comparaison du résultat EPRA par action avec 2019 doit tenir compte de cet impact dégressif.

<sup>14</sup> \*La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

- ❑ Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 5,1 millions pour les 6 premiers mois de 2020, soit € 0,4 million de moins que l'année dernière (€ 5,5 millions).

Le coût financier moyen<sup>15\*</sup> calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 2,1 % pour les 6 premiers mois de 2020 contre 2,2 % pour la même période de 2019.

- ❑ Résultat EPRA

Le résultat EPRA pour les 6 premiers mois de 2020 atteint € 27,3 millions, soit 13 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 5 % à € 1,72 pour H1 2020, compte tenu de l'augmentation de 8 % du nombre moyen pondéré d'actions.<sup>16</sup>

- ❑ Résultat sur le portefeuille immobilier<sup>17\*</sup>

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les 6 premiers mois de 2020 atteint € 28,4 millions ou € 1,80 par action<sup>18</sup>. L'augmentation de valeur concerne la plus-value sur les projets réceptionnés en juin à Saint-Laurent-Blangy (FR) et à Meyzieu (FR) (€ 9,2 millions). L'augmentation s'explique aussi par la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant, principalement liée à l'évolution du marché (€ 19,2 millions) en Belgique.

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

- ❑ Variation de la juste valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à - € 7,7 millions ou - € 0,49 par action à fin Q2 2020. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin juin 2020 en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme en 2020.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers constituent un poste hors trésorerie, sans aucun effet sur le résultat EPRA.

- ❑ Résultat net (IFRS)

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 du premier semestre 2020 (€ 47,9 millions) baisse de € 1,0 million par rapport à la même période de l'an dernier, principalement en raison du résultat comptabilisé sur le portefeuille immobilier en 2019 comparé à 2020.

Le résultat net (IFRS) par action<sup>19</sup> s'élève à € 3,03 (€ 3,33 fin Q2 2019).

<sup>15</sup> \*Ce coût financier, un prorata moyen, se calcule à partir du coût financier total sur la période rapportée à la dette financière moyenne sur les 12 derniers mois, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture, qui ne constituent pas un coût de financement à proprement parler pour la société.

<sup>16</sup> L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre 2019 et augmente graduellement jusqu'à la fin l'année. En 2020 aussi, la comparaison du résultat EPRA par action avec 2019 doit tenir compte de cet impact dégressif.

<sup>17</sup> \*Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.

<sup>18</sup> Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

<sup>19</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

### 1.3.3 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2020

BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/06/2020 Conso	31/12/2019 Conso	30/06/2019 Conso
I. ACTIFS NON COURANTS	1.217.746.768	1.161.380.537	1.081.801.959
II. ACTIFS COURANTS	35.581.352	32.317.252	57.153.624
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.253.328.121</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>1.138.955.582</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>708.196.762</b>	<b>680.029.177</b>	<b>620.404.629</b>
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	708.196.762	680.029.177	620.404.629
II. Intérêts minoritaires	0	0	0
<b>PASSIFS</b>	<b>545.131.359</b>	<b>513.668.613</b>	<b>518.550.953</b>
I. Passifs non courants	437.472.501	412.772.382	427.694.923
II. Passifs courants	107.658.859	100.896.231	90.856.030
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.253.328.121</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>1.138.955.582</b>

### 1.3.4 Commentaire du bilan consolidé au 30 juin 2020

- Au 30/06/2020, le total de l'actif (€ 1.253,3 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (92 % du total), de panneaux voltaïques (2 % du total) et de projets de développement (3 % 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).

La juste valeur du parc immobilier total de Montea suivant IAS 40 atteint € 1.215,6 millions au 30 juin 2020<sup>20</sup>. Elle se compose de la valeur des immeubles en portefeuille, y compris des immeubles destinés pour la vente (€ 1.147,2 millions), de la juste valeur des développements en cours (€ 42,2 millions) et de la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 26,2 millions).

	Belgique	France	Pays-Bas	Total 30/06/2020	Total 31/12/2019	Total 30/06/2019
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>						
Nombre de sites	33	18	20	71	69	65
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	623.113	202.702	289.743	1.115.558	1.073.248	1.049.887
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	57.407	17.774	29.456	104.637	103.334	98.510
Surface terrain - en location (m <sup>2</sup> ) (2)	6.512	0	156.498	163.010	163.010	163.010
<b>Surface totale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>687.032</b>	<b>220.476</b>	<b>475.697</b>	<b>1.383.206</b>	<b>1.339.593</b>	<b>1.311.408</b>
<b>Portefeuille immobilier - Terrains</b>						
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en location (3)	32.562	0	720.980	753.542	753.542	753.542
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	191.907	112.204	40.120	344.231	368.743	201.907
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en recherche	0	70.000	0	70.000	0	0
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en option	79.137	0	120.000	199.137	224.137	314.169
<b>Surface totale - Potentiel de développement (m<sup>2</sup>)</b>	<b>303.606</b>	<b>182.204</b>	<b>881.100</b>	<b>1.366.910</b>	<b>1.346.422</b>	<b>1.269.618</b>
Juste valeur (K EUR)	542.098	192.767	412.300	1.147.166	1.083.085	1.022.001
Valeur d'investissement (K EUR)	555.751	206.340	441.161	1.203.252	1.134.150	1.070.691
<b>Loyers contractuels annuels (K EUR)</b>	<b>34.746</b>	<b>10.976</b>	<b>24.390</b>	<b>70.112</b>	<b>67.217</b>	<b>64.651</b>
Rendement brut (%)	6,41%	5,69%	5,92%	6,11%	6,21%	6,33%
Rendement brut si 100% loué (%)	6,44%	6,04%	5,92%	6,18%	6,28%	6,43%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	1.776	7.394	0	9.170	9.373	14.405
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (4)	169	667	0	836	850	1.109
Taux d'occupation	99,7%	96,6%	100,00%	99,3%	99,3%	98,7%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (5)</b>						
Juste valeur (K EUR)	22.122	0	4.115	26.237	12.195	11.951
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>						
Juste valeur (K EUR)	37.229	2.101	2.865	42.195	64.004	70.161

- (1) Y compris les immeubles détenus en vue de la vente ainsi que le droit d'utilisation lié aux terrains détenus via une concession suivant IFRS 16.
- (2) 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.
- (3) Cette ligne a été ajoutée par rapport à H1 2019. Les chiffres de 2019 ont été complétés pour permettre la comparaison avec cette année.
- (4) Hors valeur locative estimée des projets en construction et/ou rénovation.
- (5) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure à la rubrique « D » du bilan (immobilisations).

<sup>20</sup> Comme déterminé par l'expert immobilier indépendant JLL.

- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.383.206 m<sup>2</sup>, répartie sur 71 sites dont 33 en Belgique, 18 en France et 20 aux Pays-Bas.
- ❑ Montea dispose de terrains pour un total de 1.366.910 m<sup>2</sup>, dont 753.542 m<sup>2</sup> loués dans le portefeuille, 344.231 m<sup>2</sup> non loués dans le portefeuille, 70.000 m<sup>2</sup> sous phase de Due Diligence et 199.137 m<sup>2</sup> sous option, soit au total un potentiel de développement d'environ 50 %, ce qui représente un potentiel de location d'environ 50 % (+/-700.000 m<sup>2</sup>).
- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 6,2 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, par rapport de 6,3 % à la situation du 31/03/2020. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, s'élève à 6,1 %.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 70,1 millions, une hausse de 8 % par rapport au 30/06/2019, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation reste stable par rapport à fin mars 2020 et se situe à 99,3 % au 30 juin 2020. Les vacances actuelles se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amélot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. En Belgique et aux Pays-Bas, le portefeuille est entièrement occupé à la fin du premier semestre 2020.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 42,2 millions, se compose de :
  - site de Tyraslaan, Vilvorde (BE)
  - site de Lummen (BE)
  - site de Bornem (BE)
  - site de Senlis (FR)
  - projet de Schiphol Airport (NL)
  - site de Etten-Leur (NL)
  - investissements photovoltaïques (BE+NL)
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires, € 26,2 millions, concerne 24 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 708,2 millions) et une dette totale de € 545,1 millions.
  - Les fonds propres (IFRS) s'élèvent à € 708,2 millions au 30 juin 2020 pour € 680 millions fin 2019.

La NAV EPRA<sup>21\*</sup> au 30/06/2020 atteint € 46,11 par action (€ 44,54 par action au 31/12/2019). La hausse résulte principalement de l'accroissement du capital due au résultat EPRA réalisé (avec prise en compte de la distribution de dividendes en 2019 via le dividende optionnel), de l'impact de l'augmentation de capital, ainsi que de la revalorisation positive du portefeuille, en partie compensée par la revalorisation négative des instruments de couverture financière en 2020. La NNAV EPRA par action se monte à € 44,35 au 30 juin 2020 (€ 43,27 par action au 31/12/2019).

- La dette totale (€ 545,1 millions) se compose de :
  - € 338,8 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 496,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 juin 2020 ainsi que d'une capacité non consommée de € 157,9 millions ;
  - € 79,7 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2014 et 2015 ;
  - une dette de leasing en cours de € 47,8 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires du site d'Alost ;
  - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 30,8 millions ; et
  - les autres dettes et comptes de régularisation<sup>22</sup> pour un montant de € 48,0 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 4,2 ans au 30 juin 2020. La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 6,5 ans à fin mars 2020. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt (Interest Rate Swap ou Cap), s'élève à 94 %.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 6,4 au premier semestre 2020 contre 5,5 pour la même période de l'an dernier.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 2,1 % sur les 6 premiers mois de 2020 (2,2 % sur la même période de l'an dernier).

- L'endettement<sup>23</sup> de Montea atteint 39,6 % fin Q2 2020 (contre 39,4 % fin 2019).

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

<sup>21</sup> \*NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi : [www.epra.com](http://www.epra.com). NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi : [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>22</sup> Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

<sup>23</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

**Impact COVID-19 :**

Dans le cadre des incertitudes dues à la pandémie de COVID-19, Montea s'est attachée à renforcer encore sa structure financière. Dans le courant du deuxième trimestre 2020, Montea a contracté de nouvelles lignes de crédit à hauteur de € 175 millions. Toutes choses restant égales, les besoins de financement de Montea (engagements y compris les dépenses prévues pour les projets non encore entamés, suivant les perspectives de croissance du portefeuille) sont couverts jusqu'en juin 2021. Montea dispose actuellement d'une capacité de € 157,9 millions en lignes de crédit non consommées.

La pandémie du COVID-19 a suscité des tensions sur les marchés financiers, à la suite de quoi les spreads ont fortement augmenté. L'impact de cette évolution sur Montea est limité. En effet, la société a conclu les nouvelles lignes de crédit avec des marges conformes à celles des lignes de crédit déjà tirées.

Le marché du papier commercial à court terme subit des tensions dues au COVID-19. Cela se traduit par une réduction des volumes d'investissement et une augmentation des marges. Montea n'est pas affectée car la société ne détient pas de papier commercial de court terme.

Montea envisage toujours tous les modes de financement possibles. Grâce à ses références, à un faible endettement de 39,6 % et au type d'immobilier dans lequel elle opère (logistique), l'accès de Montea au marché des titres de dette n'a pas été affecté par la pandémie. Compte tenu des incertitudes et COVID-19, Montea a décidé d'augmenter sa capacité de financement disponible. Cela entraînera à l'avenir des frais financiers supplémentaires sous la forme d'une commission de réservation.

### 1.3.5 Règles d'évaluation

Les chiffres semestriels abrégés consolidés sont établis suivant les bases de l'information financière en accord avec la norme IFRS IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Dans ces chiffres semestriels abrégés, les bases de l'information financière et les méthodes de calcul sont les mêmes que celles des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2019.

○ **Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2020**

Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces modifications, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, sont sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de Montea :

- Modifications de IAS 1 et IAS 8 Définition du matériel
- Modifications de IFRS 3 Regroupements d'entreprises
- Modifications des Références au cadre conceptuel dans les normes IFRS

○ **Normes et interprétations nouvelles et modifiées qui ont été publiées mais ne sont pas encore applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2020**

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore de rigueur en 2020 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. 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 Montea :

- 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)
- 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 (entrée en vigueur reportée à 2023, raison pour laquelle l'approbation de l'Union européenne a aussi été reportée)

**Impact COVID-19 :**

Les ristournes de loyer qui sont exceptionnellement consenties en temps de crise économique, comme la crise du COVID-19 et le confinement qui s'en suit, seront traitées suivant IFRS 9 (« impairment loss ») en tant que réduction des revenus. Pour la période jusqu'au 30 juin 2020, cela ne concerne pas Montea, qui n'a pas octroyé de ristournes de loyer à ses clients.

## 1.4 Performance boursière de l'action Montea

Le cours boursier au 30/06/2020 (€ 89,2) dépasse de 18,3 % le cours boursier d'il y a un an (€ 75,4).

PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
<b>Cours de bourse (€)</b>			
A la clôture	89,20	81,00	75,40
Le plus élevé	100,40	84,00	80,10
Le plus bas	53,00	55,73	57,40
Moyenne	84,88	73,99	70,02
<b>VAN par action (€)</b>			
IFRS VAN	44,20	43,09	39,31
EPRA NNNAV	44,35	43,27	39,53
EPRA NAV	46,11	44,54	40,83
<b>Prime (%)</b>	<b>101,8%</b>	<b>88,0%</b>	<b>91,8%</b>
<b>Rendement de dividende (%)</b>		<b>3,1%</b>	
<b>Dividende (€)</b>			
Brut		<b>2,54</b>	
Net		<b>1,78</b>	
Pourcentage de distribution du dividende		<b>80%</b>	
<b>Volume (nombre de titres)</b>			
Volume journalier moyen	16.025	20.037	28.538
Volume de la période	2.019.182	5.109.550	3.567.305
<b>Nombre d'actions</b>	<b>16.023.694</b>	<b>15.782.594</b>	<b>15.782.594</b>
<b>Capitalisation boursière (K €)</b>			
Capitalisation boursière à la clôture	1.429.314	1.278.390	1.190.008
<b>Ratios (%)</b>			
"Velocité"	<b>13%</b>	<b>32%</b>	<b>23%</b>

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

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

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

### **Impact COVID-19 :**

La crise actuelle se caractérise par une baisse sensible des cours boursiers dans certains secteurs. Cependant, la logistique est un segment immobilier qui ne devrait pas souffrir de la crise, voire pourrait en bénéficier :

- Les entreprises voudront réduire leur dépendance aux pays d'Asie et constituer des stocks stratégiques
- Les attentes des consommateurs quant aux délais de livraison vont s'accroître ; pour y répondre, des entreprises augmenteront leur stock
- Les entreprises qui ne proposent pas encore de services en ligne seront contraintes de s'adapter et leurs services en ligne subsisteront après la crise
- Les consommateurs qui ne connaissaient pas encore les avantages des services en ligne découvrent les commandes via Internet, un facteur de changement de comportement parmi les « late adopters »

Le prix de l'action Montea n'a jusqu'à présent eu aucun impact de la pandémie COVID-19.

## 1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

Il n'y a pas eu des événements importants après la date du bilan.

## 1.6 Transactions entre parties liées

Il n'y a pas eu de transactions entre parties liées au premier semestre 2020, à l'exception de celles qui respectent les conditions du marché et sont habituelles dans l'exercice des activités de Montea.

## 1.7 Principaux risques et incertitudes

### 1.7.1 Principaux risques et incertitudes<sup>24</sup>

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels l'entreprise peut être confrontée sont exposés dans le rapport annuel 2019, avec leur impact potentiel et la stratégie retenue pour limiter les répercussions.

#### Impact COVID-19 :

La gestion de la pandémie mondiale a conduit et devrait encore conduire à des cessations d'activité temporaires, parallèlement aux certaines mesures de confinement imposées par les autorités, des mesures de restriction sans précédent. La crise actuelle pourrait produire pour Montea les effets suivants :

- Interruption ou ralentissement des projets de développement, avec un impact sur les revenus de la société
- Problèmes financiers pour les locataires le plus durement touchés, avec un impact sur les revenus et le cash-flow de la société
- Accès moins facile aux financements et/ou augmentation des marges de crédit exigées par les banques et les marchés financiers, avec un impact possible sur la liquidité
- Risque de liquidité

À ce jour, aucun de ces risques n'est survenu à cause du COVID-19.

Montea peut compter sur des locataires solides. Cela minimise le risque de défaut de paiement. Les locataires sont en majorité de grandes entreprises. Le top 10 des clients de Montea représente 34 % de ses revenus locatifs.

Avec un endettement de 39,6 %, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Par ailleurs, les indicateurs du portefeuille (taux d'occupation de 99,3 %, durée résiduelle des contrats jusqu'à leur première échéance de 7,7 ans, qualité et diversification de la clientèle) constituent des armes efficaces pour surmonter la crise actuelle.

<sup>24</sup> Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel 2016. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

## 1.8 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

Plutôt que le bénéfice pour le bénéfice, Montea privilégie l'accroissement d'une valeur durable. La durabilité au sens le plus large du terme est inscrite depuis longtemps dans les gènes de Montea. Cela dépasse largement les simples considérations écologiques. Montea s'efforce d'anticiper en réfléchissant au-delà des normes et législations actuelles.

En 2020, Montea fait un pas de plus : via la recherche, la vision d'avenir à moyen terme (2030) et à long terme (2050) est inscrite dans le Plan 2030/2050 : Une vision durable pour demain. La vision et les nouvelles ambitions s'appuient sur une approche 4P (People, Planet, Profit, Policy) qui dépasse le cadre des critères ESG (Environmental, Social and Governance).

Le développement du Plan 2030/2050 commence par une mesure de référence, la situation actuelle, en guise de point de départ. Le plan définit aussi un « level playing field » (égalité de traitement pour tous les acteurs). Montea voit augmenter sans cesse le nombre de ses parties prenantes, qui font partie de l'enquête. Montea ne rend pas seulement des comptes à ses clients et à ses actionnaires. La société est aussi une partie prenante très importante en raison de notre impact sur la mobilité, l'utilisation de l'espace, la pollution... Montea est consciente de son impact et ne raisonne pas en termes purement économiques mais a une vision beaucoup plus large.

Une prochaine phase consistera à analyser en détail le portefeuille existant comme les projets futurs, à la lumière des besoins d'avenir.

L'étude doit déboucher sur un plan d'action concret qui sera mis en œuvre à moyen (2030) et long (2050) terme. Cette vision d'avenir, Montea l'intégrera à la fois dans son ADN et concrètement sur le terrain.

La première phase du Plan 2030/2050 a commencé. Elle s'achèvera à l'automne 2020. Vu l'importance de cette étude pour Montea, ses parties prenantes et la société, Montea s'entoure de partenaires expérimentés afin d'arriver au résultat optimal.

Il va de soi que Montea poursuit ses efforts actuels en matière de durabilité. En voici un aperçu :

- ✓ 340.000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires. Cela permet de détecter rapidement les anomalies dans la consommation d'énergie et d'intervenir sans retard. La consommation d'énergie est aussi un paramètre important dans le calcul de l'empreinte écologique.
- ✓ Le programme de relighting poursuit son déploiement dans nos entrepôts belges. Dans tous nos bâtiments plus anciens, l'éclairage cède la place à des appareils à LED qui consomment moins.
- ✓ L'utilisation des pompes à chaleur, la récupération et le réemploi de l'eau, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques : tout cela fait dorénavant partie de l'équipement standard dans les nouveaux projets.
- ✓ Dans le projet Lumineus de Lummen, Montea va au-delà de la norme. Non seulement le site fonctionne sans gaz, mais il sera aussi dans une certaine mesure dissocié du réseau d'eau potable. Avec la collaboration de De Watergroep, Montea lance en effet un projet pilote pour transformer l'eau de pluie en eau potable. On étudie parallèlement la possibilité de stocker l'énergie à court et à long terme à l'aide de batteries et de piles à combustible.
- ✓ Montea soutient la chaire Dennie Lockfeer. Cette chaire de recherche fondamentale de l'université d'Anvers organise l'étude scientifique de la multimodalité, en particulier le transport par les voies navigables intérieures en guise de solution possible pour améliorer la mobilité.
- ✓ À intervalles réguliers, Montea organise avec ses partenaires (notamment VIL, Spryg) des séminaires à l'attention du secteur. L'objectif est de partager le savoir avec un maximum de protagonistes.

Parallèlement, l'organisation Montea est responsable du bien-être de ses propres collaborateurs. Montea encourage ses employés à s'impliquer en dehors du travail dans des initiatives au sein de la société dans son ensemble. Montea soutient volontiers les projets et initiatives dans lesquels ses employés s'impliquent de près.

- ✓ Montea devait participer à la Roparun, une course annuelle de relais entre Paris et Rotterdam, à l'appui des associations qui militent en faveur des personnes atteintes d'un cancer. Mais l'événement a été annulé en raison du COVID-19. En remplacement, Montea organise sa propre course relais entre le siège de Tilburg et celui d'Alost. La recette ira à des associations sans but lucratif.
- ✓ Montea participe chaque année à IMMOrun, une forme sportive de réseautage dans le monde de l'immobilier.
- ✓ Montea soutient diverses causes caritatives, par exemple De Kampenhoeve, un centre de thérapie par le contact avec les chevaux et les ânes. Il s'agit d'une initiative d'un collaborateur de Montea.
- ✓ Montea organise régulièrement des activités et des excursions pour les membres de son personnel et leur famille.

## 2 Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007

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

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

### 3 Indicateurs de performance EPRA <sup>25</sup>

#### A) 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 :**

(en EUR X 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>47.960</b>	<b>48.915</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>		
A exclure:		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-28.406	-38.280
(ii) Résultat sur la vente des immeubles de placement	0	-304
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7.713	13.864
<b>Résultat EPRA</b>	<b>27.267</b>	<b>24.195</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	15.807.764	14.667.452
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>1,72</b>	<b>1,65</b>

<sup>25</sup> Les indicateurs EPRA ont fait l'objet d'un contrôle limité du commissaire.

**B) NAV EPRA – NAV EPRA par action**

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

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

**Calcul :**

(en EUR X 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>708.197</b>	<b>620.405</b>
<b>VAN par action (€/action)</b>	<b>44,20</b>	<b>39,31</b>
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
<b>Valeur de l'actif net diluée après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>708.197</b>	<b>620.405</b>
A exclure		
IV. Juste valeur des instruments financiers	30.637	24.050
<b>EPRA VAN</b>	<b>738.833</b>	<b>644.454</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	16.023.694	15.782.594
<b>EPRA VAN par action (€/action)</b>	<b>46,11</b>	<b>40,83</b>

**C) 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](http://www.epra.com).

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

**Calcul :**

(en EUR X 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
<b>EPRA VAN</b>	<b>738.833</b>	<b>644.454</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	16.023.694	15.782.594
<b>EPRA VAN par action (€/action)</b>	<b>46,11</b>	<b>40,83</b>
A rajouter:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-30.637	-24.050
(ii) Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	2.379	3.529
<b>EPRA NNVAN</b>	<b>710.576</b>	<b>623.934</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	16.023.694	15.782.594
<b>EPRA NNVAN par action (€/action)</b>	<b>44,35</b>	<b>39,53</b>

**D) 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 m<sup>2</sup> non louables et destinés au redéveloppement ni des terrains.

**Calcul :**

(En EUR X 1 000)	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 30/06/2020	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 30/06/2020	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 30/06/2020	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation 30/06/2019	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 30/06/2019	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 30/06/2019
Belgique	169	32.578	0,5%	372	32.426	1,1%
France	667	11.494	5,8%	737	9.177	8,0%
Les Pays-Bas	-	23.949	0,0%	-	22.224	0,0%
<b>Total</b>	<b>836</b>	<b>68.021</b>	<b>1,2%</b>	<b>1.109</b>	<b>63.828</b>	<b>1,7%</b>

**E) EPRA NIY / EPRA Topped-up NIY**

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](http://www.epra.com).

Calcul :

(en EUR x 1000)		30/06/2020	31/12/2019
		TOTAL	TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		1.153.829	1.104.358
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds			
Actifs en vue de vente			
Moins développements		-42.195	-64.004
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>		<b>1.111.634</b>	<b>1.040.353</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés		54.645	49.694
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b> B		<b>1.166.279</b>	<b>1.090.047</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		72.908	69.391
Coûts immobiliers		-3.582	-3.771
<b>Loyers nets annualisés</b> A		<b>69.326</b>	<b>65.620</b>
Gratuits ou autre 'lease incentives'		13	80
<b>"topped-up" Loyers nets annualisés</b> C		<b>69.340</b>	<b>65.699</b>
EPRA NIY A/B		5,9%	6,0%
EPRA "topped-up" NIY C/B		5,9%	6,0%

**F) Ratio de coût EPRA**

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

Objectif : Les ratios de 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](http://www.epra.com).

Calcul :

Ratio de coûts EPRA ( En EUR x 1000)		30/06/2020	31/12/2019
<b>(i) charges d'exploitation &amp; administration (IFRS)</b>		<b>3.582</b>	<b>6.656</b>
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-198	-365
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>3.384</b>	<b>6.290</b>
(ix) Frais directs de vacance		-134	-166
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>B</b>	<b>3.250</b>	<b>6.125</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		36.045	67.985
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>36.045</b>	<b>67.985</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>9,4%</b>	<b>9,3%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)</b>	<b>B/C</b>	<b>9,0%</b>	<b>9,0%</b>

## 4 Détail du calcul des APM utilisés par Montea<sup>26</sup>

### Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul :

<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	304
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	28.406	38.280
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>28.406</b>	<b>38.584</b>

### Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Résultat financier	-12.837	-19.399
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7.713	13.864
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-5.125</b>	<b>-5.535</b>

<sup>26</sup> Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 2 Mesures de performance EPRA. Les critères de performance alternatifs ont fait l'objet d'un audit limité par le commissaire.

**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 :

<b>MARGE D'EXPLOITATION</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Résultat de location net	36.575	33.503
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	32.778	30.266
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>89,6%</b>	<b>90,3%</b>

**Coût moyen de la dette**

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

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

Calcul :

<b>COÛT MOYEN DE LA DETTE</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Résultat financier	-12.837	-19.399
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	-92	-34
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7.713	13.864
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1.053	1.077
Intérêts intercalaires	-784	-557
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-4.948</b>	<b>-5.050</b>
<b>CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>478.383</b>	<b>466.070</b>
<b>COÛT MOYEN DE LA DETTE (A/B)</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,2%</b>

**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 :

<b>INTEREST COVERAGE RATIO</b> (en EUR X 1 000)	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	32.778	30.266
Revenues financiers (+)	92	34
<b>TOTAL (A)</b>	<b>32.870</b>	<b>30.300</b>
Charges financières nettes (-)	5.176	5.500
<b>TOTAL (B)</b>	<b>5.176</b>	<b>5.500</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>6,35</b>	<b>5,51</b>

## 5 Perspectives et mise à jour COVID-19

Montea a pris un ensemble de mesures pour assurer la continuité de ses activités dans les pays où la société opère, en privilégiant avant tout la santé et le bien-être de toutes les parties prenantes. En particulier, les collaborateurs ont été encouragés à adopter le télétravail autant que possible, pour toutes les tâches qui ne nécessitent pas de présence physique. La promotion du télétravail datant déjà d'avant la crise, cette mesure n'a pas posé de difficultés particulières. La continuité du service vis-à-vis des locataires est garantie par les équipes opérationnelles, en contact étroit avec les locataires.

Une clientèle de qualité, diversifiée en termes de pays, de secteurs et de sites, permet de limiter au minimum le risque de défaut de paiement. Les magasins sont opérationnels et connaissent même dans certains cas une recrudescence d'activité. Montea est consciente des défis que certains clients doivent relever. Lorsque des locataires demandent un étalement des loyers, la question est examinée au cas par cas en vue d'une solution équilibrée. Montea n'a pas consenti de ristournes ni de quittances sur les loyers. Les arriérés de loyer dus aux accords conclus représentent au 30 juillet une somme d'environ € 2,0 millions.

Toujours au 30 juillet 2020, Montea a reçu 99 % des factures de loyer échues du deuxième trimestre 2020 et 98 % des factures de loyer échues du troisième trimestre 2020.

Ces pourcentages correspondent au niveau de l'année dernière au même moment. Seule une petite partie des retards est directement liée à la crise du COVID-19.

Montea compte actuellement deux projets en cours de construction, l'un aux Pays-Bas (Schiphol) et l'autre en Belgique (Anvers – Blue Gate). Ces deux chantiers n'ont pas pris de retard au stade actuel. Montea ne prévoit pas de retard ni d'interruption dans la réception de ces projets en 2020.

Dans le cadre des incertitudes dues à la pandémie de COVID-19, Montea s'est attachée à renforcer encore sa structure financière. Dans le courant du deuxième trimestre 2020, Montea a contracté de nouvelles lignes de crédit à hauteur de € 175 millions. Toutes choses restant égales, les besoins de financement de Montea (engagements y compris les dépenses prévues pour les projets non encore entamés, suivant les perspectives de croissance du portefeuille) sont couverts jusqu'en juin 2021. Montea dispose actuellement d'une capacité de € 157,9 millions en lignes de crédit non consommées. Avec un taux d'endettement de 39,6 % au 30 juin 2020, le bilan consolidé de Montea présente une bonne solvabilité. Montea s'estime en mesure de réaliser son plan de croissance.

La valorisation du portefeuille immobilier à la fin du deuxième trimestre 2020, établie par les experts immobiliers en vue de la publication des informations trimestrielles, ne fait état d'aucune variation négative de juste valeur liée à la crise en cours. Au contraire, grâce à l'évaluation prudente et conservatrice du portefeuille immobilier dans le passé, Montea est dans la possibilité d'enregistrer une augmentation de valeur de € 19,2 millions dans ces temps difficiles. La logistique est un segment immobilier qui ne devrait pas souffrir de la crise, voire pourrait en bénéficier :

- Les entreprises voudront réduire leur dépendance aux pays d'Asie et constituer des stocks stratégiques
- Les attentes des consommateurs quant aux délais de livraison vont s'accroître ; pour y répondre, des entreprises augmenteront leur stock
- Les entreprises qui ne proposent pas encore de services en ligne seront contraintes de s'adapter et leurs services en ligne subsisteront après la crise
- Les consommateurs qui ne connaissaient pas encore les avantages des services en ligne découvrent les commandes via Internet, un facteur de changement de comportement parmi les « late adopters »

À plus long terme, Montea reconferme son ambition de faire croître le portefeuille immobilier d'environ € 300 millions en 2020 et 2021, ce qui se traduira par un portefeuille de € 1.450 millions fin 2021. 70 % de cette croissance (€ 209 millions) ont déjà été identifiés.

À court terme, l'épidémie de coronavirus (perspectives 2020) et les (résultats des) mesures prises pour endiguer le virus sont de nature à exercer un impact sur les performances financières de Montea en 2020. Sur la base des informations disponibles et compte tenu des répercussions de la crise, Montea vise :

- croissance du résultat EPRA par action à € 3,44 (+5 % sur 2019)
- augmentation dividende par action suivant la croissance du résultat EPRA par action, soit de 5 % par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,67, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
- un taux d'occupation au-dessus de 97 % et une durée moyenne résiduelle des contrats jusqu'à leur première échéance de plus de 7,5 ans
- un endettement évoluant vers 44 % pour fin 2020.

## 6 Déclarations prospectives

Ce communiqué de presse contient notamment des perspectives, prévisions, opinions et estimations formulées par Montea au sujet de sa future performance, prévue jusqu'à aujourd'hui, et du marché sur lequel Montea opère (« perspectives »).

Bien qu'élaborées avec le plus grand soin, ces déclarations s'appuient sur les estimations et les prévisions de Montea. De par leur nature, elles comportent des risques inconnus, des éléments incertains et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour effet que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations effectives diffèrent de ce qui est décrit explicitement ou implicitement dans ces perspectives. Certains événements sont difficiles à prédire et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Montea n'a pas de prise. En raison de ces facteurs incertains, les perspectives de Montea ne comportent aucune garantie.

Les déclarations de ce communiqué de presse qui portent sur des activités, réalisations, prestations ou tendances passées ne peuvent être considérées comme l'affirmation ou la garantie de leur persistance dans l'avenir.

De plus, les perspectives ne sont valables qu'à la date de ce communiqué de presse.

Montea ne s'engage en aucune façon (sauf obligation légale éventuelle) à actualiser ou adapter ces perspectives, même s'il se produit des changements dans les attentes, événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels les perspectives s'appuient. Ni Montea, ni son gérant, les administrateurs de son gérant, les membres de son management ni ses conseillers ne garantissent que les hypothèses sur lesquelles se fondent les perspectives sont exemptes d'erreurs, et aucun d'entre eux ne peut déclarer, garantir ou prédire que les résultats attendus au vu des perspectives seront effectivement atteints.

## 7 Calendrier financier

05/11/2020 Résultats intermédiaires 30/09/2020 (avant la bourse)

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

### 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 30/06/2020, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1.383.206 m<sup>2</sup>, répartie sur 71 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](mailto:jo.dewolf@montea.com)

#### POUR EN SAVOIR PLUS

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



Annexe 1 : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2020<sup>27</sup>

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)		30/06/2020 6 mois	31/12/2019 12 mois	30/06/2019 6 mois
I.	Revenus Locatifs	34.177	65.063	32.109
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	0	1	1
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>34.177</b>	<b>65.063</b>	<b>32.110</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.753	6.986	3.598
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.869	-7.371	-3.993
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.514	3.457	1.789
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>36.575</b>	<b>68.135</b>	<b>33.503</b>
IX.	Frais techniques	-12	-22	-17
X.	Frais commerciaux	-22	-58	4
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-134	-166	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-919	-1.794	-826
XIII.	Autres charges immobilières	-28	-8	-1
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.115</b>	<b>-2.047</b>	<b>-840</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>35.460</b>	<b>66.089</b>	<b>32.663</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-2.646	-4.207	-2.301
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-36	-172	-97
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>32.778</b>	<b>61.710</b>	<b>30.266</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	434	304
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	28.406	70.773	38.280
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>61.184</b>	<b>132.917</b>	<b>68.849</b>
XX.	Revenus financiers	92	57	34
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-5.176	-11.309	-5.500
XXII.	Autres charges financières	-41	-105	-69
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-7.713	-12.739	-13.864
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-12.837</b>	<b>-24.095</b>	<b>-19.399</b>
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>48.346</b>	<b>108.822</b>	<b>49.450</b>
XXV.	Impôts des sociétés	-387	-357	-535
XXVI.	Exit tax	0	0	0
	<b>IMPOT</b>	<b>-387</b>	<b>-357</b>	<b>-535</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>47.960</b>	<b>108.465</b>	<b>48.915</b>
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	47.960	108.465	48.915
	Intérêts minoritaires	0	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	16.023.694	15.782.594	15.782.594
	Nombre d'actions pondéré de la période	15.807.764	15.229.606	14.667.452
	<b>RESULTAT NET par action (EUR)</b>	<b>3,03</b>	<b>7,12</b>	<b>3,33</b>

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

Annexe 2 : État consolidé du bilan au 30/06/2020<sup>28</sup>

BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)		30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.217.747</b>	<b>1.161.381</b>	<b>910.426</b>
A.	Goodwill	-	-	-
B.	Immobilisations incorporelles	481	419	374
C.	Immeubles de placement	1.189.726	1.147.476	896.873
D.	Autres immobilisations corporelles	27.358	13.344	13.149
E.	Actifs financiers non courants	147	107	1
F.	Créances de location-financement	-	-	-
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	35	35	29
H.	Actifs d'impôts différés	-	-	-
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	-	-	-
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>35.581</b>	<b>32.317</b>	<b>39.051</b>
A.	Actifs détenus en vue de la vente	-	0	2.377
B.	Actifs financiers courants	-	-	-
C.	Créances de location-financement	-	-	-
D.	Créances commerciales	12.821	13.405	15.599
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	8.068	9.186	13.867
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.976	7.690	4.634
G.	Comptes de régularisation	3.716	2.037	2.574
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.253.328</b>	<b>1.193.698</b>	<b>949.477</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>708.197</b>	<b>680.029</b>	<b>433.569</b>
<b>I.</b>	<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>708.197</b>	<b>680.029</b>	<b>433.550</b>
A.	Capital	319.848	314.983	256.063
B.	Primes d'émission	222.274	209.184	100.891
C.	Réserves	118.114	47.397	12.020
D.	Résultat net de l'exercice	47.960	108.465	64.575
<b>II.</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>545.131</b>	<b>513.669</b>	<b>515.908</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>437.473</b>	<b>412.772</b>	<b>427.155</b>
A.	Provisions	-	-	-
B.	Passifs financiers non courants	406.689	389.741	416.968
a.	Etablissement de crédit	310.922	263.308	306.431
b.	Crédit-bail	919	943	1.047
c.	Autres (bond + IFRS 16 lease liability)	94.848	125.491	109.491
C.	Autres passifs financiers non courants	30.783	23.031	10.186
E.	Autres passifs non courants	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>107.659</b>	<b>100.896</b>	<b>88.754</b>
B.	Passifs financières courantes	61.344	61.340	45.085
a.	Etablissement de crédit	29.600	29.600	45.000
b.	Crédit-bail	99	92	85
c.	Autres	31.645	31.648	-0
C.	Autres passifs financiers courants	-	-	-
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	23.052	14.214	20.142
a.	Exit taks	278	274	1.445
b.	Autres	22.774	13.940	18.697
E.	Autres passifs courants	4.775	4.809	4.707
F.	Comptes de régularisation	18.488	20.534	18.819
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.253.328</b>	<b>1.193.698</b>	<b>949.477</b>

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

Annexe 3 : État consolidé des mouvements de fonds propres<sup>29</sup>

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
<b>Bilan au 31/12/2018</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>12.020</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>433.568</b>
<b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>58.920</b>	<b>108.292</b>	<b>-237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>166.957</b>
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 réservées 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
<b>Sous-total</b>	<b>314.983</b>	<b>209.183</b>	<b>11.783</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600.525</b>
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
<b>Bilan au 31/12/2019</b>	<b>314.983</b>	<b>209.183</b>	<b>47.397</b>	<b>108.465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>680.029</b>
<b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>4.865</b>	<b>13.091</b>	<b>2.301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.257</b>
Augmentation de capital	4.865	13.091	0	0	0	0	17.956
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	2.301	0	0	0	2.301
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservées au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>319.848</b>	<b>222.274</b>	<b>49.698</b>	<b>108.465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>700.286</b>
Dividendes	0	0	-40.049	0	0	0	-40.049
Résultat reporté	0	0	108.465	-108.465	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	47.960	0	0	47.960
<b>Bilan au 30/06/2020</b>	<b>319.848</b>	<b>222.274</b>	<b>118.114</b>	<b>47.960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>708.197</b>

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

Annexe 4 : État du résultat global consolidé<sup>30</sup>

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	30/06/2020 6 mois	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
<b>Résultat net</b>	<b>47.960</b>	<b>108.465</b>	<b>64.575</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>2.301</b>	<b>-242</b>	<b>10</b>
<b>Articles qui seront repris au résultat:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
intervenant	0	0	0
lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
<b>Articles qui ne seront pas repris au résultat:</b>	<b>2.301</b>	<b>-242</b>	<b>10</b>
<b>Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques</b>	<b>2.301</b>	<b>-242</b>	<b>10</b>
<b>Résultat global</b>	<b>50.260</b>	<b>108.223</b>	<b>64.585</b>
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	50.260	108.223	64.585
Intérêts minoritaires	0	0	0

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

Annexe 5 : État des flux de trésorerie consolidés<sup>31</sup>

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/06/2020	31/12/2019
	6 mois	12 mois
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)</b>	<b>7.690</b>	<b>4.634</b>
<b>Résultat net</b>	<b>47.960</b>	<b>108.465</b>
<b>Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel</b>	<b>5.909</b>	<b>11.356</b>
Revenus locatives	-92	-57
Impôts payés sur financements	6.002	11.413
Dividendes	0	0
<b>Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel</b>	<b>387</b>	<b>357</b>
<b>Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat</b>	<b>-20.419</b>	<b>-58.570</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>131</b>	<b>255</b>
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	131	256
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	0	-1
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	0
<b>Autres éléments non monétaires</b>	<b>-20.550</b>	<b>-58.825</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-28.406	-70.773
Impact IFRS 9 (+/-)	7.713	12.739
<b>Autres éléments</b>		
Plus-valeur réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	-434
Provisions	143	0
Impôts	0	-357
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)</b>	<b>33.837</b>	<b>61.608</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>6.780</b>	<b>3.294</b>
<b>Mouvements d'éléments de l'actif</b>	<b>22</b>	<b>7.406</b>
Créances commerciales	0	-7
Autres actifs non courants à long terme	583	2.194
Autres actifs courants	1.118	4.681
Charges à reporter et produits acquis	-1.679	537
<b>Mouvements d'éléments du passif</b>	<b>6.758</b>	<b>-4.112</b>
Dettes commerciales	8.897	-4.302
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-59	-1.626
Autres passifs courants	-33	101
Charges à imputer et produits à reporter	-2.046	1.714
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>	<b>48.307</b>	<b>69.536</b>
<b>Activités d'investissement</b>	<b>-28.577</b>	<b>-136.504</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-131	-168
Immeubles de placement et projets de développement	-24.859	-136.027
Autres immobilisations corporelles	-6	-195
Panneaux photovoltaïques	-3.581	-548
Vente d'immeubles de placement	0	434
Vente superficie	0	0
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-28.577</b>	<b>-136.504</b>
<b>CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)</b>	<b>19.729</b>	<b>-66.968</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>	<b>16.948</b>	<b>-51.704</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	24.700	-58.621
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	-7.752	12.845
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	-5.928
<b>Variation des autres passifs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0
<b>Variation des capitaux propres</b>	<b>-19.792</b>	<b>137.717</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	4.865	58.647
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	13.091	108.292
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires	0	-19
Dividendes distribués	-40.049	-28.961
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	2.301	-242
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
<b>Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
<b>Eléments du passifs financiers</b>	<b>-5.909</b>	<b>-11.356</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>-8.754</b>	<b>74.658</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>10.976</b>	<b>7.690</b>

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

Annexe 6 : Hiérarchie de la juste valeur<sup>32</sup>

Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1000)		30/06/2020 Valeur exercice	30/06/2020 Niveau 1 (1)	30/06/2020 Niveau 2 (2)	30/06/2020 Niveau 3 (3)
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.217.747</b>	<b>-</b>	<b>663</b>	<b>1.217.084</b>
A.	Goodwill	-	-	-	-
B.	Immobilisations incorporelles	481	-	481	-
C.	Immeubles de placement	1.189.726	-	0	1.189.726
D.	Autres immobilisations corporelles	27.358	-	-	27.358
E.	Actifs financiers non courants	147	-	147	-
F.	Créances de location-financement	-	-	-	-
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	35	-	35	-
H.	Actifs d'impôts différés	-	-	-	-
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	-	-	-	-
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>35.581</b>	<b>10.976</b>	<b>24.605</b>	<b>-</b>
A.	Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-
B.	Actifs financiers courants	-	-	-	-
C.	Créances de location-financement	-	-	-	-
D.	Créances commerciales	12.821	-	12.821	-
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	8.068	-	8.068	-
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.976	10.976	-	-
G.	Comptes de régularisation	3.716	-	3.716	-
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.253.328</b>	<b>10.976</b>	<b>25.268</b>	<b>1.217.084</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>545.131</b>	<b>-</b>	<b>547.511</b>	<b>-</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>437.473</b>	<b>-</b>	<b>439.852</b>	<b>-</b>
A.	Provisions	-	-	-	-
B.	Dettes financières non courantes	406.689	-	409.069	-
	1. Dettes bancaires	310.922	-	310.922	-
	2. Emprunts obligataires + IFRS16 obligation	94.848	-	97.227	-
	3. Autres dettes financières à long termes (garanties,...)	919	-	919	-
C.	Autres passifs financiers non courants	30.783	-	30.783	-
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-	-	-	-
E.	Autres passifs non courants	-	-	-	-
F.	Passifs d'impôts différés	-	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>107.659</b>	<b>-</b>	<b>107.659</b>	<b>-</b>
A.	Provisions	-	-	-	-
B.	Dettes financières courantes	61.344	-	61.344	-
	1. Dettes bancaires	29.600	-	29.600	-
	2. Dettes de crédit-bail	99	-	99	-
	3. Autres (Obligation + IFRS 16 emprunts obligataires)	31.645	-	31.645	-
C.	Autres passifs financiers courants	-	-	-	-
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	23.052	-	23.052	-
E.	Autres passifs courants	4.775	-	4.775	-
F.	Comptes de régularisation	18.488	-	18.488	-
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>545.131</b>	<b>-</b>	<b>547.511</b>	<b>-</b>

<sup>32</sup> Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

## Annexe 7 : Rapport de segmentation : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2020 par région géographique<sup>33</sup>

(EUR x 1.000)	30/06/2020 BE	30/06/2020 FR	30/06/2020 NL	30/06/2020 Elim.	30/06/2020 6 mois
I. Revenus Locatifs	17.402	4.671	12.104	0	34.177
II. Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>17.402</b>	<b>4.671</b>	<b>12.104</b>	<b>0</b>	<b>34.177</b>
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.547	573	633	0	2.753
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.345	-618	-906	0	-2.869
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.127	189	199	0	2.514
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>19.731</b>	<b>4.815</b>	<b>12.030</b>	<b>0</b>	<b>36.575</b>
IX. Frais techniques	0	-12	0	0	-12
X. Frais commerciaux	0	-22	0	0	-22
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-22	-107	-5	0	-134
XII. Frais de gestion immobilière	-642	-277	0	0	-919
XIII. Autres charges immobilières	-25	-4	0	0	-28
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-689</b>	<b>-421</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>-1.115</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>19.042</b>	<b>4.394</b>	<b>12.025</b>	<b>0</b>	<b>35.460</b>
XIV. Frais généraux de la société	-2.140	-325	-181	0	-2.646
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	11	-47	0	0	-36
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>16.913</b>	<b>4.021</b>	<b>11.844</b>	<b>0</b>	<b>32.778</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	19.315	7.124	1.966	0	28.406
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>36.228</b>	<b>11.146</b>	<b>13.810</b>	<b>0</b>	<b>61.184</b>
XX. Revenus financiers	92	0	0	0	92
XXI. Charges nettes d'intérêts	-2.903	-483	-1.790	0	-5.176
XXII. Autres charges financières	-30	-10	-2	0	-41
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-7.713	0	0	0	-7.713
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-10.553</b>	<b>-493</b>	<b>-1.792</b>	<b>0</b>	<b>-12.837</b>
XXIV. Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>25.675</b>	<b>10.653</b>	<b>12.018</b>	<b>0</b>	<b>48.346</b>
XXV. Impôts des sociétés	-38	-30	-319	0	-387
XXVI. Exit taxe	0	0	0	0	0
<b>IMPOT</b>	<b>-38</b>	<b>-30</b>	<b>-319</b>	<b>0</b>	<b>-387</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>25.637</b>	<b>10.623</b>	<b>11.699</b>	<b>0</b>	<b>47.960</b>
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>14.035</b>	<b>3.499</b>	<b>9.733</b>	<b>0</b>	<b>27.267</b>
Nombre d'actions moyen pondéré	15.808	15.808	15.808	0	15.808
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>1,62</b>	<b>0,67</b>	<b>0,74</b>	<b>0</b>	<b>3,03</b>
<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>0,89</b>	<b>0,22</b>	<b>0,62</b>	<b>0</b>	<b>1,72</b>

SFG figure dans le segment belge bien qu'il s'agisse d'une entité néerlandaise.

<sup>33</sup> Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

## Annexe 8 : Rapport de segmentation : État consolidé du bilan au 30/06/2020 par région géographique<sup>34</sup>

(EUR x 1.000)	30/06/2020 BE	30/06/2020 FR	30/06/2020 NL	30/06/2020 Elim.	30/06/2020 Conso
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>761.698</b>	<b>195.551</b>	<b>419.397</b>	<b>-158.899</b>	<b>1.217.747</b>
A. Goodwill	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	481	0	0	0	481
C. Immeubles de placement	579.690	194.871	415.165	0	1.189.726
D. Autres immobilisations corporelles	22.478	647	4.232	0	27.358
E. Actifs financiers non courants	159.046	0	0	-158.899	147
F. Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	2	33	0	0	35
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>263.527</b>	<b>8.943</b>	<b>11.136</b>	<b>-248.024</b>	<b>35.581</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	5.146	4.425	3.251	0	12.821
E. Créances fiscales et autres actifs courants	249.506	1.183	5.402	-248.024	8.068
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.085	2.502	2.389	0	10.976
G. Comptes de régularisation	2.789	833	94	0	3.716
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.025.224</b>	<b>204.494</b>	<b>430.533</b>	<b>-406.923</b>	<b>1.253.328</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>515.170</b>	<b>90.602</b>	<b>257.807</b>	<b>-155.383</b>	<b>708.197</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>515.170</b>	<b>90.602</b>	<b>257.807</b>	<b>-155.383</b>	<b>708.197</b>
A. Capital	319.848	0	95.469	-95.469	319.848
B. Primes d'émission	222.274	0	0	0	222.274
C. Réserves	-52.589	79.979	150.639	-59.914	118.114
D. Résultat net de l'exercice	25.637	10.623	11.699	0	47.960
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIF</b>	<b>510.054</b>	<b>113.892</b>	<b>172.726</b>	<b>-251.540</b>	<b>545.131</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>435.658</b>	<b>1.745</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>437.473</b>
A. Provisions	0	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	404.874	1.745	69	0	406.689
C. Autres passifs financiers non courants	30.783	0	0	0	30.783
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
<b>II. Passifs courants</b>	<b>74.396</b>	<b>112.147</b>	<b>172.656</b>	<b>-251.540</b>	<b>107.659</b>
A. Provisions	0	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	61.228	83	33	0	61.344
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.019	9.847	10.186	0	23.052
E. Autres passifs courants	98	99.220	157.215	-251.759	4.775
F. Comptes de régularisation	10.050	2.997	5.222	219	18.488
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.025.224</b>	<b>204.494</b>	<b>430.533</b>	<b>-406.923</b>	<b>1.253.328</b>

<sup>34</sup> Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

**Annexe 9 : Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2020**

Détermination de la valeur	La détermination de la valeur des différents investissements du portefeuille repose sur les méthodes suivantes : la capitalisation de la valeur locative et l'approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.
Évolution de la valeur	La juste valeur des projets (hors développements et panneaux solaires) suivant IAS 40 est passée de € 1.083 millions au 31/12/2019 à € 1.147 millions au 30/06/2020. Cette juste valeur de € 1.147 millions correspond à une valeur d'investissement de € 1.203 millions en nom propre. Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d'investissement) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 6,1 %.
Patrimoine	Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 1.278.568 m <sup>2</sup> de locaux de stockage et de ± 104.637 m <sup>2</sup> de bureaux, soit une superficie totale de 1.383.206 m <sup>2</sup> .  Si l'on excepte les 18 sites français et les 20 sites néerlandais, les propriétés actuelles se situent principalement dans le losange flamand (Anvers – Bruxelles – Gand).
Revenu locatif	Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d'un loyer qui n'est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance.  Le revenu locatif annuel se situait à € 70,1 millions au 30/06/2020.  Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).
Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, se situe à 99,3 %.	

## 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 30 juin 2020 s'élève à :

Pour la Belgique:

€485.304.100

Quatre cent quatre-vingt-cinq millions trois cent quatre mille et cent Euros

Pour les Pays-Bas:

€412.300.000

Quatre cent douze millions trois cent mille Euros

Pour la France:

€192.767.100

Cent nonante-deux millions sept cent soixante-sept mille et 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.

### 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 30 juin 2020 s'élève à :

€57.653.600

Cinquante-sept millions six cent cinquante-trois mille et six cents Euros

### 3. Biens en développement

Sur la base de ce qui précède, nous sommes d'avis que la juste valeur des biens en développements au 30 juin 2020 s'élève à:

Pour la Belgique:

€20.609.700

Vingt millions six cent neuf mille sept cents Euros

Pour les Pays-Bas:

€15.670.000

Quinze millions six cent septante mille Euros

Pour la France:

€2.073.500

Deux millions septante-trois mille cinq cents Euros

### 4. Panneaux solaires

Sur base de ce qui précède, nous sommes d'avis que la juste valeur des panneaux solaires au 30 juin 2020 s'élève à:

Pour la Belgique:

€22.122.400

Twenty-two millions cent vingt-deux mille quatre cents Euros

Pour les Pays-Bas:

€4.115.000

Four millions cent quinze mille Euros

## 5. Panneaux solaires en cours de développement

Sur base de ce qui précède, nous sommes d'avis que la juste valeur au 30 juin 2020 des panneaux solaires en cours de développement s'élève à:

€3.841.500

Trois millions huit cent quarante et un mille cinq cents 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 10 : Rapport du commissaire



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs  
d'Entreprises  
De Kleettaan 2  
B-1831 Diegem

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

## Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea SCA sur l'examen limité des Chiffres Semestriels Consolidés Résumés clos le 30 juin 2020 et pour la période de 6 mois se terminant à cette date

### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé du bilan résumé de Montea SCA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2020, ainsi que de l'état consolidé du compte de résultat résumé, l'état du résultat global consolidé résumé, l'état des flux de trésorerie consolidés résumé et l'état consolidé résumé des mouvements de fonds propres y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Chiffres Semestriels Consolidés Résumés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 1.253.328 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 47.960 milliers. La préparation et la présentation des Chiffres Semestriels Consolidés Résumés conformément à l'International Financial Reporting Standard *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Chiffres Semestriels Consolidés Résumés, basé sur notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Chiffres Semestriels Consolidés Résumés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne.

Besloten Venootschap  
Société à responsabilité limitée  
RPR Brussel - RPR Bruxelles - BTW-TV & BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069  
\* handelend in naam van een venootschap/aqtsant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Rapport du commissaire du 5 août 2020 sur les états financiers  
intermédiaires résumés et consolidés de Montea SCA  
pour la période de six mois clos le 30 juin 2020**

**Paragraphe d'observation - Covid-19**

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats de la Société des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. L'évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur la Société est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre « Principaux risques et incertitudes » concernant les risques et incertitudes pour la Société résultant des mesures prises à l'égard du virus Covid-19.

Bruxelles, le 5 août 2020

EY Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
représentée par

Joeri Klaykens  
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri  
Klaykens (Signature)  
DN: cn=Joeri Klaykens  
(Signature), c=BE  
Datum: 2020.08.05 13:48:10  
+0200'

Joeri Klaykens\*  
Partner  
\*Agissant au nom d'une srl

21JK0036