Communiqué de presse

Rapport financier intermédiaire

du gérant statutaire
relatif à la période du
01/07/2020 au 30/09/2020

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 05/11/2020 – 7H00

MONTEA
SPACE FOR GROWTH

www.montea.com

À retenir en Q3 2020 :

- ✓ Résultat EPRA de € 42,2 millions sur 9 mois 2020 (+ 13 % de mieux que sur 9 mois 2019)
- ✓ Résultat EPRA par action € 2,66[1] (+ 9 % comparé aux 9 premiers mois 2019)
- ✓ La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de € 126 millions (ou 11 %) par rapport à 2019, passant à € 1.285 millions
- ✓ Avec un endettement de 40,0 %, 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 3 novembre 2020, Montea a encaissé 99 % de tous les loyers dus.

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. 75 % de cette croissance (€ 225 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 très limité sur les performances financières de Montea en 2020. Sur la base des informations disponibles et compte tenu des répercussions de la crise, Montea prévoit pour 2020 :
  - croissance du résultat EPRA par action à € 3,44 minimum (+ 5 % sur 2019)
  - augmentation du dividende par action suivant la croissance du résultat EPRA par action, soit 5 % au moins par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,66, sur la base d'un taux de distribution de 80 %.

[1] 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

❑ Le résultat EPRA de Montea pour les 9 premiers mois de 2020 se situe à € 42,2 millions, en progression de 13 % sur la même période de 2019 (€ 37,3 millions). Le résultat EPRA par action sur Q3 2020 atteint € 2,66 et gagne 9 % par rapport à la même période de 2019 (€ 2,45 par action), compte tenu de l'augmentation de 4 % du nombre moyen pondéré d'actions.

❑ Le résultat locatif net gagne 7 % (passant de € 48,4 millions en Q3 2019 à € 52,0 millions en Q3 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) des 9 premiers mois de 2020 se monte à € 94,4 millions, notamment sous l'effet de la plus-value latente sur les projets réceptionnés en France et de la location long terme à DPD du terrain de Vilvoorde (Belgique)[2] (€ 13,0 millions), ainsi que d'une augmentation de la juste valeur du parc existant (€ 47,1 millions).

❑ Dans le cadre de l'épidémie de 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.

❑ Avec un endettement de 40,0 % au 30 septembre 2020 (contre 39,4 % fin 2019), 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[3], qualité et diversification de la clientèle) constituent des armes efficaces pour surmonter la crise actuelle.

❑ Montea voit dans la logistique 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 » .

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.

[2] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 22/09/2020 ou www.montea.com.

[3] Hors durée résiduelle moyenne pondérée des certificats verts des panneaux photovoltaïques

- 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. 75 % de cette croissance (€ 225 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 très limité sur les performances financières de Montea en 2020. Sur la base des informations disponibles et compte tenu des répercussions de la crise, Montea prévoit pour 2020 :

  - croissance du résultat EPRA par action à € 3,44 minimum (+5 % sur 2019)
  - augmentation du dividende par action suivant la croissance du résultat EPRA par action, soit 5 % au moins par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,66, 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[4] de plus de 7,5 ans.

[4] Hors panneaux photovoltaïques

Table des matières

1 Rapport de gestion

1.1. Chiffres clés
1.2. Événements et transactions importants au 30/09/2020
1.3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/09/2020
1.4. Événements importants survenus après le 30/09/2020
1.5. Transactions avec parties liées

2 Indicateurs de performance EPRA

3 Calcul détaillé des APM utilisés par Monteas

4 Perspectives et mise à jour COVID-19

5 Déclarations prospectives

6 Calendrier financier

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	30/09/2020 9 mois	31/12/2019 12 mois	30/09/2019 9 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		**34**	**18**	**20**	**72**	**69**	**67**
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M²	635.001	202.702	289.743	1.127.446	1.073.248	1.068.072
Bureaux	M²	57.407	17.774	29.456	104.637	103.334	102.072
Terrains - loués	M²	6.512	0	156.498	163.010	163.010	163.010
Surface totale	**M²**	**698.920**	**220.476**	**475.697**	**1.395.094**	**1.339.593**	**1.333.155**
Potentiel de développement (m²) - en location	M²	32.562	0	720.980	753.542	753.542	753.542
Potentiel de développement (m²) - en portefeuille	M²	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743	270.346
Potentiel de développement (m²) - en recherche	M²	0	70.000	0	70.000	0	0
Potentiel de développement (m²) - en option	M²	79.137	0	0	79.137	224.137	245.649
Potentiel de développement (m²)	**M²**	**243.706**	**182.204**	**881.100**	**1.307.010**	**1.346.422**	**1.269.537**
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (2)	K€	577.096	194.838	420.020	1.191.954	1.083.085	1.055.863
Valeur d'investissement (3)	K€	591.619	208.558	449.421	1.249.598	1.134.150	1.105.451
Taux d'occupation (4)	**%**	**99,7%**	**96,6%**	**100,0%**	**99,3%**	**99,3%**	**98,6%**
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur (2)	K€	21.262	0	4.068	25.330	12.195	11.825
Portefeuille immobilier - Projets en développement							
Juste valeur (2)	K€	11.000	2.160	54.675	67.835	64.004	45.842
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat net locatif	K€				51.975	65.063	48.378
Résultat immobilier	K€				55.801	68.135	50.875
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				50.765	61.710	46.229
Marge d'exploitation (5)*	%				91,0%	90,6%	90,9%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*	K€				-7.924	-11.356	-8.408
Résultat EPRA (7)*	**K€**				**42.239**	**49.997**	**37.267**
Moyenne pondérée nombre d'actions					15.880.266	15.229.606	15.229.606
Résultat EPRA par action (8)*	**€**				**2,66**	**3,28**	**2,45**
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				60.123	71.207	52.872
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				-7.924	-12.739	-21.079
Résultat net (IFRS)	**K€**				**94.438**	**108.465**	**69.060**
Résultat net / action	**€**				**5,95**	**7,12**	**4,53**
Bilan consolidé							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	**K€**				**754.345**	**680.029**	640.295
EPRA VAN (12)*	**K€**				**785.193**	**702.953**	671.559
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	**K€**				**548.129**	**470.104**	476.305
Total du bilan	**K€**				**1.370.222**	**1.193.698**	1.167.042
Ratio d'endettement (13)	**%**				**40,0%**	**39,4%**	40,8%
IFRS VAN par action	**€**				**47,08**	**43,09**	40,57
EPRA VAN par action (14)*	**€**				**49,00**	**44,54**	42,55
EPRA NVAN par acton (15)*	**€**				**47,20**	**43,27**	40,83
Cours de bourse (16)	**€**				**101,00**	**81,00**	77,70
Prime	**%**				**114,5%**	**88,0%**	91,5%

1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
2) Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS, hors immeubles à usage propre
3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
4) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
5) * La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier. Voir section 3.
6) * Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 3.
7) * Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont appuyés sur le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com et section 2.
8) * Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com et section 2.
9) * Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers. Voir section 3.
10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IFRS 9.
11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
12) * NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi www.epra.com et section 2.
13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
14) * NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 2.
15) * NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 2.
16) Cours boursier à la fin de la période.

EPRA - METRICS	Definition	Objectif	30/09/2020	30/09/2019
A) RESULTAT EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sousjacents 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:	
			42.239	37.267
			In € / action:	
			2,66	2,45
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:	
			785.193	671.559
			In € / action:	
			49,00	42,55
C) EPRA NNNAV	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:	
			756.384	644.444
			In € / action:	
			47,20	40,83
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%	2,2%
	Definition	**Objectif**	**30/09/2020**	**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.	5,7%	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.	5,8%	6,0%
G) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)	Les charges administratives et operationelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut		8,3%	9,3%
H) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus)	Les charges administratives et operationelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut		8,1%	9,0%

1.2 Événements et transactions importants survenus en Q3 2020

1.2.1 Locations

Taux d'occupation de 99,3%

Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation se situe à 99,3%. Il reste stable par rapport à fin 2019. Sur les 7% de contrats arrivant à échéance en 2020, 85% sont déjà prorogés.

Partenariat de longue durée avec DPD Belgium[5]

L'entreprise française de courrier DPD investit € 60 millions en nouveaux dépôts dans notre pays, dont € 50 millions dans un centre de tri flambant neuf d'environ 9.000 m², entièrement automatisé. Le centre de tri sera construit à Vilvorde, sur un terrain de 59.500 m² appartenant à Montea. Le partenariat entre les deux entreprises ne doit rien au hasard : à cause du coronavirus, l'e-commerce prospère comme jamais dans notre pays. Cela explique (avec la situation stratégique du terrain) pourquoi DPD Belgium s'est directement engagé pour un minimum de 27 ans, afin d'accélérer encore la livraison des colis en Belgique.

L'impact du Covid-19 sur les habitudes de paiement des clients

Sur les neufs 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 actuellement une somme d'environ € 0,7 million. Au stade actuel, Montea a perçu 99% des factures de loyer d'octobre et novembre (pour les loyers mensuels) et du quatrième trimestre 2020 (pour les loyers trimestriels).

[5] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 22/09/2020 ou www.montea.com.

1.2.2 Acquisitions en Q3 2020

1.2.2.1 Achats

Au troisième trimestre 2020, le volume total des achats a atteint € 34 millions. Toutes les acquisitions se trouvent sur le territoire des Pays-Bas.

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)[6]

Montea a exercé en août 2020 son option sur un terrain d'environ 120.000 m² situé à Waddinxveen. La valeur d'investissement du terrain avoisine € 25 millions. Un nouveau centre de distribution d'environ 100.000 m² y sera construit après prélocation.

Acquisition d'un terrain à développer à proximité de Schiphol Airport (NL)

Montea a conclu une convention d'achat pour un terrain d'environ 17.900 m², près des autoroutes A5 et A9, à Schiphol. Le terrain offre 331 places de stationnement qui sont à présent prélouées à long terme. Le contrat de location entrera en vigueur fin 2020, après l'aménagement du parking. La valeur d'investissement, terrain compris, est voisine de € 9,0 millions.

1.2.3 Développements

1.2.3.1 Projets en cours de réalisation, réception en Q4 2020

Au quatrième trimestre 2020, Montea prévoit la réception d'environ 14.000 m² de locaux logistiques préloués ainsi que d'un parking préloué d'environ 17.900m². La valeur d'investissement totale se monte à € 36 millions environ[7], 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 parcelle 1 (NL)**
  - Achat terrain : Q3 2020
  - Début des travaux : Q4 2020
  - Début contrat de location : Q4 2020
  - Superficie du terrain : 17.900 m² (331 places de stationnement)
  - Loué à long terme
  - Valeur d'investissement (terrain + développement) : environ € 9 millions

- **Schiphol Airport (NL)**
  - Achat terrain (21.500 m²) en 2019
  - Début du développement : Q1 2020
  - Réception : 15/10/2020
  - Superficie centre de distribution : environ 9.000 m²
  - Superficie bureaux : environ 1.000 m²
  - Loué à long terme
  - Valeur d'investissement (terrain + développement) : environ € 17 millions

[6] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou www.montea.com.
[7] Dont € 22,1 millions déjà investis au 30/09/2020

- **Parc d'entreprises circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique**[8]
  - Début du développement : Q4 2019
  - Réception prévue : Q4 2020
  - Superficie : environ 4.250 m² 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

1.2.3.2 Futurs projets en cours de réalisation, réception prévue après 2020

Montea compte par ailleurs réceptionner une surface d'environ 155.000 m² après 2020. Il s'agit essentiellement de terrains sous le contrôle de Montea 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 € 164 millions[9].

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

- **Lumineus (BE)**
  - Achat terrain (55.000 m²) en 2019
  - Début du développement : après prélocation (< Q4 2021)
  - Superficie prévue du centre de distribution : environ 30.000 m²
  - Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 27 millions

- **Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
  - Achat terrain (37.500 m²) en 2019
  - Début développement : après assainissement et prélocation (< Q4 2021)
  - Superficie prévue du centre de distribution : environ 24.500 m²
  - Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 19 millions

- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
  - Terrain (solde : 120.000 m²) sous option [10]
  - Achat terrain : Q3 2020
  - Début du développement : après prélocation (< Q4 2021)
  - Surface maximale espace de stockage : env. 100.000 m²
  - Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 80 millions

- **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

- **Parc d'activités St-Priest (FR)**
  - Achat terrain (70.000 m²) en 2022
  - Budget d'investissement terrain : environ € 7 millions

8 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou www.montea.com.
9 Dont € 36,9 millions déjà investis au 30/09/2020
10 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou www.montea.com.

- **Schiphol Airport – parking parcelle 2 (NL)**
    - Achat terrain : Q4 2020
    - Début des travaux : Q4 2020
    - Début contrat de location : Q2 2021
    - Superficie du terrain : 4.400 m² (60 places de stationnement)
    - Loué à long terme
    - Valeur d'investissement : environ € 2 millions

1.2.3.3 Développements dans le portefeuille PV

Montea a équipé de panneaux solaires environ 78 % de ses entrepôts belges. L'ambition est de porter ce pourcentage à 90%, la capacité maximale du parc actuel sur le plan technique. Un budget d'investissement d'environ € 17,0 millions est prévu à cet effet.

Aux Pays-Bas, le nombre de sites Montea ainsi équipés a doublé en 2020. Un budget d'investissement d'environ € 9 millions a été affecté à cette fin.

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

Montea va continuer à élargir ce programme au quatrième trimestre 2020 et dans le courant de 2021. Aux Pays-Bas, 70 % des entrepôts du parc seront munis de panneaux solaires grâce à un budget d'investissement supplémentaire d'environ € 5 millions.

Outre les Pays-Bas et la Belgique, des installations PV sont également prévues en France à partir de 2021. Un budget d'investissement d'environ € 4 millions a été dégagé à cette fin. Montea va équiper de panneaux solaires environ 43% des toits de ses entrepôts français.

1.2.4 Désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissements en Q3 2020.

1.2.5 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 de la Cour suprême des Pays-Bas (Hoge Raad), a revu sa position en ce qui concerne l'interprétation du critère de l'actionnariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être considérée comme un organisme de placement collectif à caractère fiscal ou FBI. Dans ce cas, de l'avis de l'administration fiscale néerlandaise, la Société peut être considérée comme un actionnaire qualifié au titre du régime FBI.

Dans ce contexte, des consultations sont organisées entre l'administration fiscale néerlandaise, le ministère néerlandais des Finances et la Société afin de déterminer comment cela peut être mis en pratique. En janvier 2020, le ministère a officiellement annoncé que cette interprétation ne pouvait pas être concrétisée pour le moment, notamment parce que cela dépendait de l'issue des procès en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de l'impôt sur les dividendes, une question sur laquelle le ministère ne souhaite pas s'avancer. Selon l'arrêt de la Cour européenne de justice du 30 janvier 2020 (affaire Köln-Aktienfonds Deka), un organisme étranger souhaitant invoquer le régime néerlandais du FBI doit satisfaire à des exigences similaires. Cela doit être expliqué en fonction de l'objectif (sous-jacent) des exigences du FBI en question. Sur la base de cet arrêt, la Cour suprême néerlandaise a statué le 23 octobre 2020 sur l'application des exigences néerlandaises vis-à-vis de l'organisme étranger (Köln-Aktienfonds Deka). Sur cette base, le tribunal devra décider si l'entité étrangère doit être traitée de la même manière qu'un fonds d'investissement néerlandais ayant le statut de FBI.

Bien que la Cour suprême donne des indications dans son arrêt pour le traitement et l'évaluation ultérieurs, c'est au tribunal qu'il appartiendra de déterminer si l'organisme étranger (Köln-Aktienfonds Deka) doit être traité de la même manière. L'arrêt de la Cour suprême ne précise pas encore avec suffisamment de clarté si Montea peut obtenir le statut de FBI aux Pays-Bas. Il faut espérer que la décision du tribunal apporte plus de clarté. Dans les mois à venir, Montea engagera à nouveau des concertations avec l'administration fiscale néerlandaise et le ministère néerlandais en vue d'obtenir le régime FBI pour Montea Nederland NV et ses filiales. En outre, le gouvernement néerlandais étudie si un ajustement du régime FBI en général et pour les fonds immobiliers en particulier est nécessaire, possible et réalisable à long terme. Aucun changement de la politique n'est prévu à cet égard avant 2022.

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 l'établissement d'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 en ce qui concerne le statut FBI.

Dans ses déclarations à l'impôt des sociétés de 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019, Montea Nederland NV[11] ha 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, 2018 et 2019, conforme au taux habituel de l'impôt des sociétés. Compte tenu des taux d'intérêt fiscaux applicables (en principe 8 %), Montea a choisi de payer ces impôts provisoires (soit un montant total de 8,3 millions d'euros pour ces 5 années).

[11] Et ses filiales néerlandaises

Toutefois, en ce qui concerne l'exercice 2015, Montea a reçu un avis définitif pour l'impôt sur les sociétés (le délai de réponse de l'administration fiscale néerlandaise expirerait en effet pour cette période) qui est supérieur de 0,1 million d'euros à la déclaration d'impôt provisoire. Montea a présenté une objection à l'avis d'imposition définitif pour 2015. Une objection sera également déposée contre l'avis définitif de l'impôt sur les sociétés 2016 qui a été notifié récemment. Des demandes de réduction d'office ont été introduites pour les versements de l'impôt sur les dividendes en 2016, 2017 et 2018. Montea a également inscrit le même montant (8,3 millions €) comme créance dans sa comptabilité. 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 NV[12] a respecté chaque année l'obligation de paiement au titre du régime FBI et, pour la période 2015-2019, elle a donc tenu compte d'un montant redevable de 1,6 million d'euros d'impôt sur les dividendes. L'impôt sur les dividendes peut éventuellement être récupéré si le statut FBI devait finalement être refusé. L'impact total pour les exercices 2015 à 2019 s'élèverait donc à 6,7 millions d'euros ou 0,42 euro par action (12 % du résultat EPRA attendu pour 2020).
À moins que des événements ne suggèrent une autre façon de procéder, Montea entend suivre la même approche pour l'exercice 2020. Un montant d'environ 3,2 millions d'euros sera versé en relation avec la déclaration provisoire de l'impôt sur les sociétés pour 2020. Les chiffres pour 2020 reflètent une dette de 3,2 millions d'euros et une créance de 3,2 millions d'euros à ce titre. Un montant d'environ 0,6 million d'euros sera provisionné au titre de l'impôt redevable sur les dividendes après exécution de l'obligation de distribution. L'impact de la non-obtention du statut FBI pour 2020 s'élèverait donc à 2,6 millions d'euros ou 0,16 euro par action (environ 5 % du résultat EPRA attendu pour 2020), soit le montant de la déclaration d'impôt provisoire prévue pour 2020, après déduction du montant susmentionné de l'impôt sur les dividendes.

[12] Et ses filiales néerlandaises.

1.3 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30 septembre 2020

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

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/09/2020 9 mois	30/09/2019 9 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	**51.975**	**48.378**
RESULTAT IMMOBILIER	**55.801**	**50.875**
% par rapport au résultat locatif net	**107,4%**	**105,2%**
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.628	-1.340
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**54.173**	**49.535**
Frais généraux de la société	-3.356	-3.184
Autres revenus et charges d'exploitation	-52	-122
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	**50.765**	**46.229**
% par rapport au résultat locatif net	**97,7%**	**95,6%**
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couve	**-7.924**	**-8.408**
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	**42.841**	**37.821**
Impôts	-601	-554
RESULTAT EPRA	**42.239**	**37.267**
par action	**2,66**	**2,45**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	434
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	60.123	52.438
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	**60.123**	**52.872**
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-7.924	-21.079
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	**-7.924**	**-21.079**
RESULTAT NET	**94.438**	**69.060**
par action	**5,95**	**4,53**

RATIOS CLES	30/09/2020 9 mois	31/12/2019 12 mois	30/09/2019 9 mois
Ratios clés (€)			
Résultat EPRA par action (1)	2,66	3,28	2,45
Résultat sur le portefeuille par action (1)	3,79	4,68	3,47
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,50	-0,84	-1,38
Résultat net (IFRS) par action (1)	**5,95**	**7,12**	**4,53**
Réultat EPRA par action (2)	2,64	3,17	2,36
Distribution proposée			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		80,0%	
Dividende brut par action		2,54	
Dividende net par action		1,78	
Nombre d'actions moyen pondéré	15.880.266	15.229.606	15.229.606
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 bilanLe 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 € 37,3 millions sur les 9 premiers mois de 2019 à € 42,2 millions pour la même période de 2020. Le résultat EPRA par action sur les 9 premiers mois de 2020 atteint € 2,66 et gagne 9 % par rapport à la même période de 2019 (€ 2,45), compte tenu de l'augmentation de 4 % du nombre moyen pondéré d'actions.[13]

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 € 50,8 millions au troisième trimestre 2020, une progression de 10 % par rapport à la même période de l'an dernier (€ 46,2 millions).

  - Le résultat locatif net se monte à € 52,0 millions pour les 9 premiers mois de 2020, soit 7% (€ 3,6 millions) de mieux qu'à la même période de 2019 (€ 48,4 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 1,2 %, principalement à cause de l'indexation des contrats de location (+ 2,1 %) et de la baisse du taux d'occupation en France, en partie compensée par la hausse du taux d'occupation en Belgique (- 0,9 %).
  - Le résultat immobilier sur ls 9 premiers mois de 2020 atteint € 55,8 millions, en hausse de € 4,9 millions (ou 10%) par rapport à la même période de l'an dernier (€ 50,9 millions). Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net (€ 3,6 millions), à l'augmentation des revenus des panneaux solaires (€ 0,7 million) et des project/property management fees (€ 0,4 million), ainsi qu'à la baisse des frais immobiliers non récupérables en raison d'un meilleur taux d'occupation (€ 0,2 million).
  - Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent de € 0,4 million sur les 9 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 € 4,5 millions ou 10 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 46,2 millions en Q3 2019 à € 50,8 millions en Q3 2020).
  - La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle [14]*) se monte à 91,0 % pour les 9 premiers mois de 2020, à comparer aux 90,9 % de la même période de l'an dernier.

[13] 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.

[14] *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 € 7,9 millions pour les 9 premiers mois de 2020, soit € 0,5 million de moins que l'année dernière (€ 8,4 millions).

  Le coût financier moyen[15]* calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 2,0 % pour les 9 premiers mois de 2020 contre 2,2 % pour la même période de 2019.

- Résultat EPRA

  Le résultat EPRA pour les 9 premiers mois de 2020 atteint € 42,2 millions, soit 13 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 9 % à € 2,66 fin Q3 2020, compte tenu de l'augmentation de 4 % du nombre moyen pondéré d'actions.[16]

- Résultat sur le portefeuille immobilier[17]*

  Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les 9 premiers mois de 2020 atteint € 60,1 millions ou € 3,79 par action[18]. L'augmentation de valeur concerne la plus-value latente sur les projets réceptionnés en France et sur la location à long terme du terrain de Vilvorde (BE) à DPD [19] (€ 13,0 millions). L'augmentation s'explique aussi par la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant, principalement liée à l'évolution du marché (€ 47,1 millions) en Belgique et aux Pays-Bas.

  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 - € 7,9 millions ou - € 0,50 par action à fin Q3 2020. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin septembre 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 des 9 premiers mois de 2020 (€ 94,4 millions) augmente de € 25,4 millions par rapport à la même période de l'an dernier, d'une part en raison de la hausse du résultat EPRA (€ 5,0 millions), de la hausse du résultat sur le portefeuille immobilier (€ 7,2 millions) et de la baisse de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture € 13,2 millions en 2020 par rapport à 2019.

  Le résultat net (IFRS) par action[20] se monte à € 5,95 (€ 4,53 fin Q3 2019).

---

15 *Ce coût financier, un prorata moyen, se calcule à partir du coût financier total sur la période rapporté 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.

16 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.

17 * 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.

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

19 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 22/09/2020 ou www.montea.com.

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

1.3.3 Bilan consolidé abrégé au 30 septembre 2020

	BILAN CONSOLIDE (EUR)	30/09/2020 Conso	31/12/2019 Conso	30/09/2019 Conso
I.	**ACTIFS NON COURANTS**	**1.287.149.195**	**1.161.380.537**	**1.115.706.791**
II.	**ACTIFS COURANTS**	**83.073.217**	**32.317.252**	**51.334.846**
	TOTAL DE L'ACTIF	**1.370.222.412**	**1.193.697.790**	**1.167.041.637**
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**754.345.154**	**680.029.177**	**640.294.960**
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	754.345.154	680.029.177	640.294.960
II.	Intérêts minoritaires	0	0	0
	PASSIFS	**615.877.258**	**513.668.613**	**526.746.677**
I.	Passifs non courants	474.579.601	412.772.382	434.899.530
II.	Passifs courants	141.297.657	100.896.231	91.847.147
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**1.370.222.412**	**1.193.697.790**	**1.167.041.637**

1.3.4 Commentaire du bilan consolidé au 30 septembre 2020

- Au 30/09/2020, le total de l'actif (€ 1.370,2 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (87 % du total), de panneaux photovoltaïques (2 % du total) et de projets de développement (5 % du total). Le reste de l'actif (6 % 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 patrimoine immobilier total de Montea suivant IAS 40 atteint € 1.285,1 millions au 30 septembre 2020[21]. Elle comprend la valorisation des immeubles du portefeuille, y compris les immeubles détenus en vue de la vente (€ 1.192 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 67,8 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 25,3 millions).

	Belgique	France	Pays-Bas	Total 30/09/2020	Total 31/12/2019
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)					
Nombre de sites	34	18	20	72	69
Surface entrepôts (m²)	635.001	202.702	289.743	1.127.446	1.073.248
Surface bureaux (m²)	57.407	17.774	29.456	104.637	103.334
Surface terrain - en location (m²) (2)	6.512	0	156.498	163.010	163.010
Surface totale (m²)	**698.920**	**220.476**	**475.697**	**1.395.094**	**1.339.593**
Portefeuille immobilier - Terrains					
Potentiel de développement (m²) - en location (3)	32.562	0	720.980	753.542	753.542
Potentiel de développement (m²) - en portefeuille	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Potentiel de développement (m²) - en recherche	0	70.000	0	70.000	0
Potentiel de développement (m²) - en option	79.137	0	0	79.137	224.137
Surface totale - Potentiel de développement (m²)	**243.706**	**182.204**	**881.100**	**1.307.010**	**1.346.422**
Juste valeur (K EUR)	577.096	194.838	420.020	1.191.954	1.083.085
Valeur d'investissement (K EUR)	591.619	208.558	449.421	1.249.598	1.134.150
Loyers contractuels annuels (K EUR)	**35.440**	**10.997**	**24.563**	**71.000**	**67.217**
Rendement brut (%)	6,14%	5,64%	5,85%	5,96%	6,21%
Rendement brut si 100% loué (%)	6,17%	5,99%	5,85%	6,03%	6,28%
Surfaces non louées (m²)	1.776	7.394	0	9.170	9.373
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (4)	167	667	0	834	850
Taux d'occupation	**99,7%**	**96,6%**	**100,0%**	**99,3%**	**99,3%**
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (5)					
Juste valeur (K EUR)	21.262	0	4.068	25.330	12.195
Portefeuille immobilier - Développements					
Juste valeur (K EUR)	11.000	2.160	54.675	67.835	64.004

(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 Q3 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).

[21] Comme déterminé par l'expert immobilier indépendant JLL

- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.395.094 m², répartie sur 72 sites dont 34 en Belgique, 18 en France et 20 aux Pays-Bas.

- Montea dispose de terrains pour un total de 1.307.010 m², dont 753.542 m² loués dans le portefeuille, 404.331 m² non loués dans le portefeuille, 70.000 m² en phase de due diligence et 79.137 m² sous option, soit au total un potentiel de développement d'environ 50% de surface louable (environ 650.000 m²).

- Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 6,0 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 6,2 % au 30/06/2020. Le rendement brut compte tenu des inoccupations actuelles, se situe à également 6,0 %. Les inoccupations sont en effet minimes.

- Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 71,0 millions, une hausse de 6 % par rapport au 31/12/2019, surtout imputable à l'augmentation du portefeuille immobilier.

  Le taux d'occupation se situe à 99,3 % au 30/09/2020 et reste stable par rapport à fin juin 2020. Les vacances actuelles se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amelot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. En Belgique et aux Pays-Bas, le portefeuille est entièrement occupé à la fin du troisième trimestre 2020.

- La juste valeur des développements en cours et des terrains achetés à cet effet, à savoir € 67,8 millions, se compose de :

  - site de Lummen (BE)
  - site de Bornem (BE)
  - site de Senlis (FR)
  - projet de Schiphol Airport (NL)
  - site de Etten-Leur (NL)
  - site de Etten-Leur (NL)
  - investissements en panneaux solaires (BE + NL)

- La juste valeur des panneaux solaires € 25,3 millions concerne 24 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres € 754,3 millions et une dette totale de € 615,9 millions.

  - Les fonds propres (IFRS) s'élèvent à € 754,3 millions au 30 septembre 2020 pour € 680 millions fin 2019.

  - Le total des engagements (€ 615,9 millions) se décompose en :
    - € 376,3 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 septembre 2020 ainsi que d'une capacité non consommée de € 120,4 millions ;
    - € 79,7 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2014 et 2015 ;
    - une dette de leasing en cours de € 47,3 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 € 30,9 millions ; et
    - les autres dettes et comptes de régularisation [22]pour un montant de € 81,7 millions.

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

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 3,9 ans au 30 septembre 2020. La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 6,2 ans fin septembre 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, s'élève à 86 %.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 6,4 pour les neuf premiers mois de 2020 contre 5,5 pour la même période de l'an dernier.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 2,0 % sur les 9 premiers mois de 2020 (2,2 % sur la même période de l'an dernier).

- Le taux d'endettement[23] de Montea se situe à 40,0 % fin Q3 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 %.

[23] Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.4 Événements importants survenus après la date du bilan

Montea a convoqué une assemblée générale extraordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 9 novembre 2020. L'assemblée doit notamment délibérer et décider du projet de transformation de Montea SCA en une SA à administrateur unique, ainsi que de l'adaptation des statuts de Montea au nouveau Code des sociétés et associations Pour plus de détails à propos de cette assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Montea, rendez-vous sur www.montea.com.

1.5 Transactions entre parties liées

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

2 Indicateurs de performance EPRA

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 :

(EUR X 1.000)	30/09/2020	30/09/2019
Résultat net (IFRS)	**94.438**	**69.060**
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-60.123	-52.438
(ii) Réultat sur la vente des immeubles de placement	0	-434
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7.924	21.079
Résultat EPRA	**42.239**	**37.267**
Nombre moyen pondéré d'actions	15.880.266	15.229.606
Résultat EPRA par action (€/action)	**2,66**	**2,45**

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.

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 :

(EUR X 1.000)	30/09/2020	30/09/2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**754.345**	**640.295**
VAN par action (€/action)	**47,08**	**40,57**
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
Valeur de l'actif net diluée après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres	**754.345**	**640.295**
A exclure		
IV. Juste valeur des instruments financiers	30.848	31.265
EPRA VAN	**785.193**	**671.559**
Nombre d'actions en circulation par fin période	16.023.694	15.782.594
EPRA VAN par action (€/action)	**49,00**	**42,55**

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.

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 :

(EUR X 1.000)	30/09/2020	30/09/2019
EPRA VAN	**785.193**	**671.559**
Nombre d'actions en circulation par fin période	16.023.694	15.782.594
EPRA VAN par action (€/action)	**49,00**	**42,55**
A rajouter:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-30.848	-31.265
(ii) Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	2.039	4.149
EPRA NNVAN	**756.384**	**644.444**
Nombre d'actions en circulation par fin période	16.023.694	15.782.594
EPRA NNVAN par action (€/action)	**47,20**	**40,83**

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 m² non louables et destinés au redéveloppement ni des terrains.

Calcul :

(EUR X 1.000)	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 30/09/2020	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 30/09/2020	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (%) 30/09/2020	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation 30/09/2019	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 30/09/2019	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (%) 30/09/2019
Belgique	167	33.399	0,5%	172	32.473	0,5%
France	667	11.494	5,8%	737	9.252	8,0%
Les Pays-Bas	-	23.949	0,0%	504	23.562	2,1%
Total	**834**	**68.842**	**1,2%**	**1.413**	**65.287**	**2,2%**

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.

Calcul :

(en EUR x 1000)		30/09/2020	31/12/2019
Immeubles de placement – pleine propriété		1.224.983	1.104.358
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs en vue de vente		0	0
Moins développements		-67.835	-64.004
Portefeuille immobilier achevé		**1.157.149**	**1.040.353**
Provision pour frais d'acquisition estimés		56.141	49.694
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	**B**	**1.213.289**	**1.090.047**
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		72.619	69.391
Coûts immobiliers		-3.824	-3.771
Loyers nets annualisés	**A**	**68.795**	**65.620**
Gratuités ou autre 'lease incentives'		1.350	80
"topped-up" Loyers nets annualisés	**C**	**70.144**	**65.699**
EPRA NIY	**A/B**	**5,7%**	**6,0%**
EPRA "topped-up" NIY	**C/B**	**5,8%**	**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.

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.

Calcul :

Ratio de coûts EPRA (en EUR x 1000)		30/09/2020	31/12/2019
(i) charges d'exploitation & administration (IFRS)		**4.902**	**6.656**
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-294	-365
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	**A**	**4.607**	**6.290**
(ix) Frais directs de vacance		-137	-166
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	**B**	**4.470**	**6.125**
		0 €	0 €
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		55.306	67.985
Revenus locatifs bruts	**C**	**55.306**	**67.985**
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)	**A/C**	**8,3%**	**9,3%**
Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)	**B/C**	**8,1%**	**9,0%**

3 Détail du calcul des APM utilisés par Montea[24]

Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE *(EUR X 1.000)*	30/09/2020	30/09/2019
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	434
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	60.123	52.438
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	**60.123**	**52.872**

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers *(EUR X 1.000)*	30/09/2020	30/09/2019
Résultat financier	-15.848	-29.487
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7.924	21.079
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	**-7.924**	**-8.408**

[24] 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 :

MARGE D'EXPLOITATION *(EUR X 1.000)*	30/09/2020	30/09/2019
Résultat de location net	55.801	50.875
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	50.765	46.229
MARGE D'EXPLOITATION	**91,0%**	**90,9%**

Coût moyen de la dette

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

COUT MOYEN DE LA DETTE (EUR X 1.000)	30/09/2020	30/09/2019
Résultat financier	-15.848	-29.487
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	-104	-46
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7.924	21.079
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1.574	1.612
Intérêts intercalaires	-912	-771
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	**-7.367**	**-7.613**
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	**496.339**	**467.637**
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	**2,0%**	**2,2%**

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul :

INTEREST COVERAGE RATIO (EUR X 1.000)	30/09/2020	30/09/2019
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	50.765	46.229
Revenues financiers (+)	104	46
TOTAL (A)	**50.869**	**46.275**
Charges financières nettes (-)	7.944	8.363
TOTAL (B)	**7.944**	**8.363**
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	**6,40**	**5,53**

4 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 actuellement une somme d'environ € 0,7 million. Au stade actuel, Montea a perçu 99 % des factures de loyer d'octobre et novembre (pour les loyers mensuels) et du quatrième trimestre 2020 (pour les loyers trimestriels).

En termes de financement, Montea a une dette totale de € 20 millions à refinancer en 2020 et € 67 millions d'engagements courants dans le cadre du programme d'investissement. En contrepartie, Montea dispose de € 134 millions de trésorerie et de lignes de crédit contractées non consommées, ce qui signifie que ses obligations sont largement couvertes. Avec un taux d'endettement de 40,0 % au 30 septembre 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 troisième 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. 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 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 (€ 225 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 € 2,66, 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

5 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.

6 Calendrier financier

11/02/2021	Résultats annuels 31/12/2020 (avant la bourse)
11/02/2021	Conférence téléphonique annalistes (10h00)
12/05/2021	Résultats intermédiaires 31/03/2021 (avant la bourse)
18/05/2021	Assemblée générale annuelle
19/08/2021	Résultats semestriels 30/06/2021 (après la bourse)
29/10/2021	Résultats intermédiaires 30/09/2021 (avant la bourse)

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

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/09/2020, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1.395.094 m², répartie sur 72 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com