

Communiqué de presse financier annuel

De l'administrateur unique
relatif à la période du
01/01/2020 au 31/12/2020

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 11/02/2021 – 07h00

www.montea.com



À retenir en 2020 :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ Résultat EPRA : € 3,50 par action = une progression de 7 % sur 2019 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Objectif : > € 3,44 par action
⇒ objectif dépassé |
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ Dividende : € 2,83 par action suivant un pourcentage de distribution de 80 %
= une hausse de 11 % sur 2019 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Objectif : > € 2,67 par action
⇒ objectif dépassé |
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de € 205 millions ou 18 % par rapport à 2019, passant à € 1.364 millions | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sur la bonne voie pour réaliser le plan de croissance 2020-21 : 77 % de la croissance visée est déjà identifiée. |
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ Coût moyen de la dette : 1,9 % pour une couverture de 85 % fin 2020 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Objectif : < 2,2 % et > 80 %
⇒ objectif dépassé |

Des fondamentaux solides pour affronter la crise sanitaire : un endettement contrôlé (38,0 %) avec un taux d'occupation élevé (99,4 %) et une longue durée résiduelle des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,7 ans - hors panneaux solaires). À la date de ce communiqué de presse, Montea a encaissé 99 % de tous les loyers dus.

Perspectives 2021 :

- ✓ Montea reconfirme son ambition de faire croître le portefeuille immobilier de € 300 millions par rapport à 2019, ce qui se traduira par un portefeuille d'au moins € 1.450 millions fin 2021.
77 % de cette croissance (€ 230 millions) ont déjà été identifiés.
- ✓ Sur la base des informations disponibles et compte tenu des répercussions de la crise du COVID-19 (mais sans prendre en considération les graves conséquences négatives d'un éventuel nouveau confinement ou d'une nouvelle vague), Montea prévoit pour 2021 :
 - croissance du résultat EPRA par action à € 3,68 (+ 5 % par rapport à 2020)
 - croissance du dividende par action à € 2,96 (+ 5 % par rapport à 2020)
 - maintien du taux d'occupation au-dessus de 97 %
 - endettement inférieur à 50 %
- ✓ Montea ambitionne pour 2021 d'arriver à la neutralité en CO2 dans ses opérations internes.
- ✓ En 2021, Montea a l'intention de développer et de mettre en œuvre un Green Finance Framework.

Résumé

- ❑ Le résultat EPRA¹ pour 2020 se monte à € 55,8 millions, une progression de 12 % sur le résultat EPRA de € 50,0 millions de 2019. Cette progression est réalisée grâce aux récents achats de nouveaux biens/terrains loués et aux développements réceptionnés, qui exercent un impact positif sur le résultat locatif net (€ 65,1 millions en 2019 -> € 69,6 millions en 2020). Le résultat locatif net comprend une réduction de valeur de € 0,5 million. La provision a été constituée dans un souci de prudence. Cette somme représente les étalements de paiements consentis en 2020 aux clients durement frappés par la crise actuelle. Aucun des clients de Montea n'a connu la faillite en 2020.
- ❑ Le résultat EPRA par action² s'élève à € 3,50 pour 2020, une progression de 7 % sur 2019 (€ 3,28), malgré l'augmentation de 5 % du nombre moyen pondéré d'actions. L'objectif de 5 % de croissance en 2020 est donc dépassé. Avec ce résultat, Montea est sur la bonne voie pour atteindre fin 2021 son objectif de résultat EPRA par action de € 3,68.
- ❑ Le résultat net (IFRS) se monte à € 155,0 millions, notamment sous l'effet de la plus-value latente sur les projets réceptionnés et de la location long terme à DPD du terrain de Vilvoorde (€ 14,5 millions), ainsi que d'une augmentation de la juste valeur du parc existant (€ 92,8 millions). Le résultat net (IFRS) par action s'élève à € 9,74 contre € 7,12 par action en 2019 (une progression de 37 %).
- ❑ Sur la base d'un taux de distribution de 80 %, le Conseil d'administration va proposer à l'Assemblée générale un dividende brut de € 2,83 par action, une hausse de 11 % sur 2019. L'objectif de 5 % de croissance en 2020 est donc largement dépassé.
- ❑ Le nouveau plan de croissance 2020-21 a pris un excellent départ. Fin 2020, Montea identifiait déjà quelque € 230 millions en volume d'investissement, soit 77 % de l'objectif de croissance des investissements.
- ❑ Dans le courant de 2020, le volume du portefeuille a été augmenté de € 205,2 millions (y compris la plus-value latente sur les projets réceptionnés et l'augmentation de € 107,3 millions de la juste valeur du portefeuille existant). La juste valeur du patrimoine immobilier, développements et panneaux solaires compris, augmente de ce fait de 18 %, passant de € 1.159,3 millions fin 2019 à € 1.364,5 millions fin 2020. La juste valeur du portefeuille immobilier y compris les développements et les panneaux photovoltaïques représente € 642,4 millions en Belgique, € 201,2 millions en France et € 520,9 millions aux Pays-Bas.
- ❑ En 2020, Montea a conclu un partenariat avec le groupe IMPEC, un acteur du marché immobilier allemand exclusivement spécialisé dans la logistique. 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.
- ❑ Le coût moyen du financement sur 2020 a diminué de 2,2 % à 1,9 % pour un degré de couverture de 85,3 % à fin décembre 2020.

¹ 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 1.6 et 1.7 de ce communiqué de presse.

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

□ En 2020, Montea a poursuivi le développement d'une vision d'avenir durable, dans le cadre de l'approche 4P (People, Planet, Profit et Policy), via un plan stratégique 2030/2050. Les premières étapes de la concrétisation de ce plan ont été réalisées via les systèmes de monitoring énergétique dans les bâtiments, un programme de relighting, l'utilisation de sources d'énergie renouvelable comme les pompes à chaleur et les panneaux solaires, le soutien à de bonnes causes et les études scientifiques. La santé et le bien-être des collaborateurs ont bénéficié d'une attention spéciale via les séances d'exercice en ligne « stay connected & in good shape » et l'accès à une plate-forme de formation pour tous.

□ Avec un endettement de 38,0 % au 31 décembre 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 99,4 %, 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. Le réserve de liquidités des lignes de crédit non tirées dépasse € 100 millions fin 2020.

□ La pandémie de coronavirus a accéléré certaines tendances du secteur logistique. L'e-commerce, en particulier, s'est développé encore plus vite. D'autres tendances du marché gagnent du terrain, notamment l'omnichannel, le nearshoring, l'e-commerce durable, l'analyse des données et la robotisation. En raison de l'importance croissante de ces tendances, du savoir-faire interne (références en tant qu'investisseur final dans le développement), du pipeline bien garni et des nombreux terrains, Montea réaffirme son ambition de porter son portefeuille immobilier à € 1.450 millions au moins pour fin 2021. 77 % de cette croissance (€ 230 millions) ont déjà été identifiés.

□ Sur la base des informations disponibles et compte tenu des répercussions de la crise du COVID-19 (mais sans prendre en considération les graves conséquences négatives d'un éventuel nouveau confinement ou d'une nouvelle vague), Montea prévoit pour 2021 :

- ✓ croissance du résultat EPRA par action à € 3,68 (+ 5 % par rapport à 2020)
- ✓ croissance du dividende par action à € 2,96 (+ 5 % par rapport à 2020)
- ✓ maintien du taux d'occupation au-dessus de 97 %
- ✓ endettement inférieur à 50 %

□ Montea ambitionne d'arriver à la neutralité en CO2 de ses opérations internes pour la fin de l'année, notamment en réduisant les émissions de CO2 (stimulation du recours aux transports publics, véhicules électriques...), en améliorant l'efficacité énergétique (monitoring énergétique...) et en utilisant des énergies renouvelables (pompes à chaleur et panneaux photovoltaïques). Montea a conclu un accord avec CO2logic pour accompagner et certifier le processus. Montea a rejoint l'initiative Science Based Targets pour souligner son ambition et son engagement dans la lutte contre le changement climatique.

□ En 2021, Montea a l'intention de développer et de mettre en œuvre un Green Finance Framework.

Table des matières

1 Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Transactions et événements importants survenus durant l'année 2020
- 1.3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2020
- 1.4. Performance boursière de l'action Montea
- 1.5. Événement important survenu après la date du bilan
- 1.6. Transactions entre parties liées
- 1.7. Principaux risques et incertitudes

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 2021 et mise à jour COVID-19

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

7 Déclarations prospectives

8 Calendrier financier

Annexes:

- 1. État consolidé du compte de résultat au 31/12/2020
- 2. État consolidé du bilan au 31/12/2020
- 3. État consolidé des mouvements de fonds propres
- 4. État du résultat global consolidé
- 5. État des flux de trésorerie consolidés
- 6. Rapport de l'expert immobilier indépendant du 31/12/2020
- 7. Rapport du commissaire

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Portefeuille immobilier						
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)						
Nombre de sites		34	18	22	74	69
Surface du portefeuille immobilier						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	645.450	202.702	313.965	1.162.118	1.073.248
Bureaux	M ²	65.724	17.774	30.598	114.096	103.334
Terrains - loués	M ²	6.512	0	180.345	186.858	163.010
Surface totale	M²	717.686	220.476	524.909	1.463.071	1.339.593
Potentiel de développement (m ²) - en location	M ²	32.562	0	840.216	872.778	753.542
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	M ²	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Potentiel de développement (m ²) - en recherche	M ²	0	70.000	0	70.000	0
Potentiel de développement (m ²) - en option	M ²	79.137	0	0	79.137	224.137
Potentiel de développement (m²)	M²	243.706	182.204	1.000.336	1.426.246	1.346.422
Valeur du patrimoine immobilier						
Juste valeur (2)	K€	607.984	198.833	473.291	1.280.108	1.083.085
Valeur d'investissement (3)	K€	623.287	212.832	515.709	1.351.828	1.134.150
Taux d'occupation (4)	%	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (2)	K€	24.428	0	5.327	29.755	12.195
Portefeuille immobilier - Projets en développement						
Juste valeur (2)	K€	9.964	2.372	42.254	54.590	64.004
Résultats consolidés						
Résultats						
Résultat net locatif	K€				69.597	65.063
Résultat immobilier	K€				74.374	68.135
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				67.635	61.710
Marge d'exploitation (5)*	%				90,9%	90,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€				-10.950	-11.356
Résultat EPRA (7)*	K€				55.778	49.997
Moyenne pondérée nombre d'actions					15.916.319	15.229.606
Résultat EPRA par action (8)*	€				3,50	3,28
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				107.308	71.207
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				-8.077	-12.739
Résultat net (IFRS)	K€				155.009	108.465
Résultat net / action	€				9,74	7,12
Bilan consolidé						
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				815.311	680.029
EPRA NRV (12)*	K€				911.747	747.734
EPRA NTA (13)*	K€				845.722	702.535
EPRA NDV (14)*	K€				817.356	682.907
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				531.279	470.104
Total du bilan	K€				1.398.921	1.193.698
Ratio d'endettement (15)	%				38,0%	39,4%
IFRS VAN par action	€				50,88	43,09
EPRA NRV par action (16)*	€				56,90	47,38
EPRA NTA par action (17)*	€				52,78	44,51
EPRA NDV par action (18)*	€				51,01	43,27
Cours de bourse (19)	€				93,10	81,00
Prime	%				83,0%	88,0%

- 1) Y compris immeubles destinés à la vente.
- 2) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre.
- 3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- 4) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 5) * La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier. Voir section 4.
- 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 4.
- 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 3.
- 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 3.
- 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 4.
- 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) * EPRA Net Reinstatement Value : La NRV part du principe que les entités ne vendent jamais d'actifs. Elle a pour but de refléter la valeur de reconstitution de l'entité. L'objet de cet indicateur est de déterminer ce qu'il faudrait pour reconstituer la société via les marchés d'investissement, sur la base de la structure actuelle du capital et du financement, y compris les taxes de transfert sur l'immobilier. Voir aussi www.epra.com et section 3.
- 13) * EPRA Net Tangible Assets part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui permet d'obtenir des niveaux déterminés d'impôts différés. La NTA est la NAV adaptée afin d'inclure 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.
- 14) * EPRA Net Disposal Value présente au lecteur un scénario de vente des actifs de la société, conduisant à la réalisation des impôts différés ainsi qu'à la liquidation des dettes et des instruments financiers.
- 15) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- 16) * NRV EPRA par action : La NRV EPRA par action est la NRV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 3.
- 17) * NTA EPRA par action : La NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 3.
- 18) * NDV EPRA par action : La NDV EPRA par action est la NDV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 3.
- 19) Cours boursier à la fin de la période.

	Definition	Objectif	31/12/2020	31/12/2019
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:	
			55.778	49.997
			In € / action:	
			3,50	3,28
B) EPRA Net Reinstatement Value	L'ensemble de métriques EPRA NAV permet d'ajuster la VNA conformément aux états financiers IFRS pour fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier, dans différents scénarios. La NRV suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.	L'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	En € x 1000:	
			911.747	747.734
			In € / action:	
			56,90	47,38
C) EPRA Net Tangible Assets	Le scénario NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Il s'agit de l'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.	En € x 1000:	
			845.722	702.535
			In € / action:	
			52,78	44,51
D) EPRA Net Disposal Value	Représente la valeur pour les actionnaires dans un scénario de cession, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt en résultant.	L'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.	En € x 1000:	
			817.356	682.907
			In € / action:	
			51,01	43,27
	Definition	Objectif	31/12/2020	31/12/2019
E) 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.	1,0%	1,3%
F) 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.	5,5%	6,0%
G) 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.	5,5%	6,0%
H) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.		8,3%	9,3%
I) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.		8,1%	9,0%

1.2 Transactions et événements importants survenus durant l'année 2020

1.2.1 Locations durant l'année 2020

Taux d'occupation de 99,4 %

Le taux d'occupation s'élève fin 2020 à 99,4 % (contre 99,3 % fin 2019). Sur les 7 % de contrats arrivant à échéance en 2020, 91 % sont déjà prorogés.

Les quelques postes vacants sont situés dans le Mesnil-Amelot (FR), précédemment loués à Autoclick et UTC Aerospace.

Partenariat de long terme avec DPD Belgium³

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 n'est pas le fruit du hasard: à cause du coronavirus, l'e-commerce prospère comme jamais dans notre pays. Cela explique (avec la situation stratégique du terrain) l'engagement de DPD Belgium pour un minimum de 27 ans, afin d'accélérer davantage la livraison des colis en Belgique.

Impact du COVID-19 sur les locations et le comportement de paiement des clients

En 2020, les activités locatives de Montea ont 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 étalements de loyer dus aux accords conclus représentent fin 2020 une somme d'environ € 0,5 million. Dans un souci de prudence, une provision a été constituée dans le compte de résultat pour la totalité de ces loyers étalés.

Montea a encaissé 99 % des factures de loyer relatives à l'exercice 2020.

Au stade actuel, Montea a également encaissé 99 % des factures de loyer échues pour janvier 2021 (loyers mensuels) et pour le premier trimestre 2021 (loyers trimestriels).

³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 22/09/2020 ou www.montea.com.

1.2.2 Acquisitions de 2020

En 2020, le volume total des achats a atteint € 48 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant. Montea génère sur cette base (dans l'hypothèse d'une location complète) un rendement initial net de 5,9 % hors réserve de terrains. Réserve de terrains comprise, le rendement initial net se situe à 4,9 %. Toutes les acquisitions se trouvent sur le territoire des Pays-Bas.

1.2.2.1 Achats réalisés en 2020

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)⁴

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. Le terrain offre la possibilité de construire un centre de distribution d'environ 100.000 m². Montea entamera en 2021 la première phase des travaux, en vue de développer un centre de distribution de 50.000 m². HBM Machines B.V.⁵ a signé en tant que premier locataire un bail d'une durée fixe de 10 ans portant sur 36.000 m².

Acquisition d'un terrain, Echt (NL)⁶

En décembre 2020, Montea a acheté un terrain situé entre l'A2 et le canal Juliana, sortie Echt. Le terrain est entièrement loué dans le cadre d'un bail triple-net d'une durée de 15 ans. Le terrain possède une superficie totale d'environ 120.000 m², soit une extension considérable de la banque de terrains « yielding » et par là du futur potentiel de développement de Montea. La transaction représente une valeur d'investissement d'environ 23 millions.



⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou www.montea.com.

⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com.

⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com.

1.2.3 Développements durant l'année 2020

1.2.3.1 Projets réceptionnés dans le courant de 2020

Dans le courant de 2020, une superficie d'environ 55.000 m² en projets préloqués et environ 18.000 m² en terrains préloqués (parking) a été réceptionnée, pour un investissement total de € 61 millions (hors investissements en panneaux solaires), avec un rendement initial net de 7,0 %. La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 13 ans.

- **Saint-Laurent-Blangy, France**⁷
 - Début du développement : Q2 2019
 - Superficie: environ 33.000 m² d'espace de stockage et 1.900 m² 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**⁸
 - Début du développement : Q3 2019
 - Superficie: environ 10.000 m² d'espace de stockage
 - Loué pour un terme fixe de 9 ans à Renault
 - Valeur d'investissement : environ € 13 millions
 - Réception: 15/06/2020
- **Schiphol Airport (NL)**⁹
 - Achat terrain (21.500 m²) en 2019
 - Début du développement : Q1 2020
 - Superficie centre de distribution : environ 9.000 m²
 - Superficie bureaux : environ 1.000 m²
 - Loué pour un terme fixe de 10 ans à Amazon Logistics
 - Valeur d'investissement : environ € 17 millions
 - Réception: 15/10/2020
- **Schiphol Airport – parking plot 1 (NL)**
 - Achat terrain : Q3 2020
 - Début de la construction : Q4 2020
 - Réception : 01/12/2020
 - Début du bail: 01/12/2020
 - Surface terrain: 17.900 m² (331 emplacements de parking)
 - Loué pour un terme fixe de 10 ans à Amazon Logistics
 - Valeur d'investissement (terrain + développement) : environ € 9 millions



Impact COVID-19 sur les projets

Les projets ont été réceptionnés à temps, conformément aux contrats de location, après une interruption d'environ un mois en avril 2020 en raison des mesures imposées par les autorités compétentes françaises.

⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/2019 ou www.montea.com.

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/09/2019 ou www.montea.com.

⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/01/2019 ou www.montea.com.

1.2.3.2 Projets identifiés en cours de réalisation, réception en 2021

Montea a par ailleurs identifié une série de projets qui seront lancés ou réceptionnés en 2021. Le budget d'investissement total avoisine € 163 millions¹⁰. 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.

- **Schiphol Airport - parking plot 2 (NL)**
 - Achat terrain : Q4 2020
 - Début de la construction : Q4 2020
 - Début du bail : Q2 2021
 - Superficie du terrain: 4.400 m² (60 emplacement de parking)
 - Loué pour un terme fixe de 10 ans à Amazon Logistics
 - Valeur d'investissements : environ € 2 millions

 - **Parc d'activités circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique**¹¹
 - Début du développement : Q4 2019
 - Réception : 08/01/2021
 - Superficie: environ 4.250 m² de centre de distribution (distribution urbaine avec des véhicules électriques vélos cargo)
 - Loué pour un terme fixe de 15 ans à DHL Express
 - Valeur d'investissements : environ € 10 millions
- 
- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
 - Superficie terrain : 120.000 m²
 - Achat terrain : Q3 2020
 - Estimation du budget d'investissement terrain + développement : environ € 80 millions
 - **Développement phase 1 :**
 - Superficie espace de stockage : environ 50.000 m²
 - Début du développement : Q1 2021
 - Réception: Q1 2022
 - Loué: environ 36.000 m²
 - Locataire: HBM Machines B.V.¹² pour un terme fixe de 10 ans
 - Location pendant la phase de développement : environ 14.000 m²
 - **Développement phase 2 :**
 - Superficie de l'espace de stockage estimée : environ 50.000 m²
 - Début du développement: après prélocation (< Q4 2021)

 - **Extension + parking, De Hulst, Willebroek (BE)**
 - Début de la construction : Q2 2021
 - Début du bail : Q4 2021
 - Superficie parking : 7.250 m² (75 emplacement de parking et 76 emplacement de parking camion)
 - Superficie cross dock: environ 2.000 m²
 - Loué pour un terme fixe de 15,5 ans à Dachser Belgium N.V.
 - Valeur d'investissements: environ € 2,5 millions

¹⁰ Dont € 40,8 millions déjà investis au 31/12/2020

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou www.montea.com.

¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2019 ou www.montea.com.

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

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

- **Projets de rénovation sites existants (BE)¹³**
 - Début rénovation : à la fin du bail (< Q4 2021)
 - Estimation du budget d'investissements : environ € 15 millions

- **Parc d'activités St-Priest (FR)**
 - Achat terrain (70.000 m²) en 2022
 - Estimation du budget d'investissements : environ € 7 millions

¹³ Dans le cadre de sa stratégie de durabilité, Montea a décidé de revoir les projets de réaménagement d'Alost et de Forest. À Alost, le bâtiment sera remis en état. En effet, sur le plan structurel, il répond aux exigences actuelles. Une première phase a déjà eu lieu : la rénovation du toit, dont l'isolation a été adaptée aux normes actuelles. À Forest, où l'on devait d'abord redévelopper les deux bâtiments, loués à Unilever, la stratégie a également changé. L'option retenue consiste à améliorer le bâtiment actuel, jusque récemment consacré à la production du thé Lipton, pour en faire un site à l'épreuve de l'avenir. Le deuxième bâtiment sera démoli pour faire place à un nouveau magasin de pointe.

1.2.3.3 Développements dans le portefeuille PV

Les investissements en PV de 2020 portent la capacité totale des panneaux solaires à 38 MWc à la fin de l'année 2020. Cela représente une production de 35.500 MWh, l'équivalent de la consommation de plus de 10.000 familles, ou une réduction du CO2 correspondant à 565 ha de forêt. Jusqu'à présent, les installations PV de Montea se trouvent sur les toits des immeubles belges et néerlandais. En 2021, les premiers panneaux solaires feront leur apparition sur les toits du portefeuille français.

- **Réalisations de 2020**

En 2020, les toits du portefeuille belge ont accueilli 14 nouvelles installations PV, un investissement total d'environ € 11,6 millions. Avec ces nouvelles installations, le parc PV belge produit désormais 22.500 MWh, soit la consommation énergétique annuelle de près de 6.500 ménages.

Aux Pays-Bas, les nouvelles installations PV sont au nombre de 6, soit un investissement total de € 4,7 millions. La puissance photovoltaïque des Pays-Bas atteint de ce fait 14,5 MWc, le niveau nécessaire pour couvrir la consommation annuelle de 3.800 ménages.

- **Réalisations prévues pour après 2020**

Pendant ce temps, Montea a équipé de panneaux solaires environ 81 % de ses entrepôts belges. L'ambition est de porter ce pourcentage à 95 %, la capacité maximale du parc actuel sur le plan technique. Un budget d'investissement d'environ € 2,7 millions est prévu à cet effet.

Aux Pays-Bas, 38 % des entrepôts du parc sont désormais munis de panneaux solaires. En 2021, ce pourcentage sera augmenté à 60 %. Un budget d'investissement d'environ € 9,1 millions est prévu à cet effet.

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.

À l'issue de l'opération, la production totale des installations PV de Montea représentera la consommation annuelle de 16.300 ménages ou une économie de CO2 correspondant à 950 ha de forêt.

1.2.4 Désinvestissements

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

1.2.5 Autres événements survenues durant 2020

Montea étend ses activités vers l'Allemagne grâce au partenariat avec IMPEC Group¹⁴



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 secteur logistique en Europe et le rôle de premier plan de l'économie allemande sont les principaux moteurs de ce développement international. Pour l'expansion, Montea a signé un partenariat avec IMPEC Group.

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 m² 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 4ème pays dans lequel Montea sera 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 38,0%, Montea est convaincue qu'elle peut se développer rapidement en Allemagne.

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

Le 9 novembre 2020, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Montea a notamment décidé de convertir la forme juridique actuelle de Montea d'une société en commandite par actions (SCA) avec un gérant statutaire en une société anonyme (SA) avec un administrateur unique (à savoir Montea Management SA). À l'occasion de cette transformation, les statuts de Montea ont été mis en conformité avec le nouveau Code des sociétés et associations.

¹⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 25/06/2020 ou www.montea.com.

1.2.6 L'entreprise durable: Plan 2030/2050

Depuis son entrée en bourse en 2006, Montea s'est engagée à assurer la croissance durable de son portefeuille de qualité. Le profit pour le profit ou la croissance pour la croissance, ce n'est pas l'objectif que s'est fixé Montea, mais plutôt la création de valeur durable. La durabilité, au sens le plus large du terme, est depuis longtemps ancrée dans l'ADN de Montea et va bien au-delà des considérations purement écologiques. Montea s'efforce d'aller plus loin que les normes et la législation actuelles.

Après le lancement en 2020 du plan stratégique 2030/2050 - « Vision de durabilité pour l'avenir », nous avons travaillé activement pour transformer ce plan en une réalité. La vision et les ambitions renouvelées sont liées à l'approche des 4P (People, Planet, Profit et Policy) qui est plus vaste que les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (critères ESG).

La première phase du plan, c'est-à-dire l'inventaire, est déjà achevée. Elle avait commencé par une mesure de référence. De même, les règles du jeu équitables avaient été déterminées. Le nombre de parties prenantes de Montea est en constante augmentation et elles ont été prises en compte dans cette étude. Montea n'est pas seulement responsable vis-à-vis de ses clients et de ses actionnaires. La société est également une partie prenante très importante en raison de l'impact de nos activités, par exemple, sur la mobilité, l'utilisation de l'espace, la pollution, etc. Montea est consciente de cet impact et ne pense pas en termes purement économiques.

Actuellement, tant le portefeuille existant que les projets futurs font l'objet d'une analyse approfondie et sont évalués par rapport aux besoins futurs. Le plan d'action et la définition d'objectifs concrets à moyen et long terme seront précisés en 2021. À cet égard, nous tenons compte des objectifs climatiques pour 2030 fixés par l'Union européenne et le Green Deal européen 2050. Compte tenu de l'importance de cette étude pour Montea, ses parties prenantes et la société dans son ensemble, Montea s'est entourée de partenaires expérimentés dans ce domaine afin d'obtenir le meilleur résultat possible.

Comme objectif pour 2021, Montea se propose d'atteindre la neutralité carbone dans ses propres opérations. À cette fin, une collaboration a été lancée avec CO2logic qui va se charger de superviser et de certifier l'ensemble du processus. L'élaboration et la mise en œuvre d'un cadre de financement vert font également partie des ambitions de l'entreprise pour 2021.

Montea poursuivra bien entendu ses efforts actuels dans le domaine de la durabilité. Ces efforts concernent les initiatives suivantes :

- ✓ 70 % de nos entrepôts sont déjà équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation d'énergie des locataires. Les écarts de consommation d'énergie peuvent ainsi être détectés à un stade précoce et des mesures peuvent être prises rapidement. De plus, la consommation d'énergie est un paramètre important pour le calcul de l'empreinte écologique. D'ici fin 2021, tous les sites de Montea seront équipés de systèmes de surveillance de l'énergie.
- ✓ Le programme de rénovation des installations d'éclairage poursuit sa mise en œuvre dans nos entrepôts. L'éclairage de tous nos anciens bâtiments est remplacé par un éclairage LED à haut rendement énergétique, ce qui se traduit par une réduction significative des coûts énergétiques et des émissions de CO₂, ainsi que par une amélioration de la sécurité et du bien-être sur le lieu de travail. Nos systèmes d'éclairage LED sont combinés à la lumière du jour et à la détection de mouvement.
- ✓ L'utilisation de pompes à chaleur, la récupération et la réutilisation de l'eau ainsi que l'installation de stations de recharge pour les véhicules électriques sont désormais des éléments standard des nouveaux projets à développer. Les installations existantes sont également révisées afin de garantir la conformité avec les normes les plus strictes.
- ✓ Les développements ne sont plus liés au réseau de gaz, mais sont soit reliés à un réseau de chaleur, soit chauffés/refroidis à l'aide de pompes à chaleur.

- ✓ En 2019, Montea a souscrit le « Green Deal Circulaire Bouwen », un pacte vert pour la construction circulaire du gouvernement flamand. Une plus grande attention est accordée aux méthodes de construction circulaires.
- ✓ Une étude plus approfondie sur la faisabilité d'un système de stockage d'hydrogène dans l'un de nos sites afin de mieux comprendre ce système de stockage d'énergie prometteur.
- ✓ Montea soutient la chaire Dennie Lockfeer. Cette recherche fondamentale, organisée à l'Université d'Anvers, mène une étude scientifique sur la multimodalité et notamment sur l'utilisation des voies navigables intérieures pour le transport comme solution possible pour améliorer la mobilité.
- ✓ Montea organise régulièrement des séminaires pour le secteur en collaboration avec des partenaires (dont VIL, Spryg) afin de partager ses connaissances avec le plus grand nombre possible de parties prenantes.

En tant qu'organisation, Montea est également responsable de la santé et du bien-être de ses propres employés, notamment par le biais des éléments suivants :

- ✓ Un environnement de travail entièrement numérique
- ✓ Des exercices en ligne pour rester connecté et en bonne forme (« stay connected & in good shape »)
- ✓ Des sessions d'équipe en ligne
- ✓ L'accès à une plate-forme de formation couvrant un large éventail de sujets

Montea encourage ses employés à participer activement à des initiatives sociales pertinentes parallèlement à leur travail. Montea est heureuse de soutenir des projets et des initiatives auxquels ses propres employés sont étroitement associés.

- ✓ Roparun : en 2020, Montea prévoyait de participer à cette course de relais annuelle entre Paris et Rotterdam pour soutenir les organisations qui travaillent avec les personnes atteintes de cancer. Cependant, cette course a été annulée en raison de la pandémie de Covid-19.
- ✓ Montea participe chaque année à l'IMMOrun, une modalité sportive de réseautage dans le secteur de l'immobilier.
- ✓ Montea soutient diverses bonnes causes. C'est le cas, par exemple, de l'association De Kampenhoeve, un centre de thérapie avec des chevaux et des ânes, une initiative d'un des employés de Montea.
- ✓ Montea organise régulièrement des activités et des sorties pour ses employés et leurs familles.

1.2.7 Poursuite du renforcement de la structure de financement

Résultat du dividende optionnel¹⁵

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. Par ailleurs, des lignes de crédit arrivant à échéance en 2020 (et quelques-unes en 2021) ont été prorogées.

Impact du COVID-19 sur les opérations de financement

Dans le cadre des incertitudes dues à la pandémie de COVID-19, Montea s'est attachée à renforcer davantage sa structure financière, notamment avec un endettement¹⁶ de 38,0 % et un Interest Coverage Ratio de 6,2x. 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 août 2021. Montea dispose actuellement d'une capacité de € 106,5 millions en lignes de crédit non consommées.

Montea envisage toujours tous les modes de financement possibles. Grâce à ses références, à un faible endettement de 38,0 % 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 du 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.

Le coût moyen de financement a baissé de 2,2 % pour 2019 à 1,9 % en 2020.

¹⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 11/06/2020 ou www.montea.com.

¹⁶ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.2.8 Évolutions dans le contexte du statut néerlandais REIT

Demande de statut FBI pour Montea Nederland NV et ses filiales

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, 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. En janvier 2020, le ministère a fait savoir officiellement 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 doit s'appuyer sur le but (sous-jacent) des exigences FBI en question.

Montea entretient des contacts réguliers et constructifs avec l'administration fiscale néerlandaise et le ministère néerlandais quant à l'application concrète des décisions déjà annoncées et à la possibilité d'assimiler Montea aux institutions néerlandaises portant le statut de FBI. Ces contacts visent l'attribution du régime FBI à Montea Nederland NV et à ses filiales.

Avenir du régime FBI

Pendant ce temps, les autorités néerlandaises examinent la question de savoir si une adaptation du régime FBI dans son ensemble et pour les fonds immobiliers en particulier est nécessaire, possible et réalisable à terme. On ne prévoit pas de changement de politique avant 2022.

Traitement comptable et impact financier jusqu'en 2020 compris

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise l'accord quant au 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 ses déclarations à l'impôt des sociétés de 2015 à 2019 compris, Montea Nederland NV¹⁷ 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 à 2019, conforme au tarif normal de l'impôt des sociétés. Vu le tarif applicable du taux d'intérêt fiscal en vigueur (en principe 8 %), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (soit un total de € 8,2 millions pour ces 5 années).

¹⁷ Et ses filiales néerlandaises

En ce qui concerne 2015 et 2016, Montea s'est vu réclamer un impôt des sociétés définitif (le délai de réaction du fisc néerlandais expirerait en effet pour ces années). Pour 2015, cet impôt dépassait de € 0,1 million la déclaration introduite. Montea a déposé une contestation contre l'imposition définitive de 2015 et 2016.

Montea a inscrit le même montant total de (€ 8,2 millions) dans sa comptabilité à titre de créance. Si le statut de FBI est octroyé, la somme sera entièrement remboursée. 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 NV¹⁸ a respecté chaque année l'obligation de distribution du régime FBI et acté en conséquence pour la période 2015 à 2019 une somme de € 1,6 million d'impôts sur les dividendes. Concernant les impôts sur les dividendes des années 2016, 2017 et 2018, des demandes de réduction d'office ont été introduites. Quant aux paiements de 2019 et 2020, ils ont fait l'objet d'une contestation. 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 2019 représenterait donc € 6,7 millions ou € 0,42 par action (12 % du résultat EPRA prévu pour 2020).

Sauf si les événements montrent qu'il conviendrait d'agir autrement, Montea a l'intention de procéder de la même manière en ce qui concerne 2020. Une somme d'environ € 3,5 millions sera payée dans le cadre de la taxation provisoire (impôt des sociétés) de 2020. Les chiffres de 2020 comportent à cet effet une dette de € 3,5 millions et une créance de € 3,5 millions. Une somme d'environ € 0,7 million sera prévue 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 2020 se monterait donc à € 2,8 millions ou € 0,17 par action, à savoir le montant de la taxation provisoire prévue moins le montant de l'impôt sur les dividendes.

Traitement comptable et impact financier 2021

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise l'accord quant au statut de FBI, elle a tenu sa comptabilité jusqu'en 2020 comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Ce choix s'appuie sur le principe de l'égalité de traitement avec les autres SIR belges suffisamment comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut de FBI.

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans ses perspectives pour 2021, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 2,9 millions a été constituée dans le compte de résultat 2021, à savoir la différence entre le statut fiscal transparent de FBI et la taxation ordinaire.

Soutenue par le droit européen, Montea espère cependant pouvoir aussi bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. La déclaration fiscale de 2021 sera donc déposée dans le cadre FBI. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

¹⁸ Et ses filiales néerlandaises

1.2.9 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,83 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 3,50 par action, le conseil d'administration de l'administrateur unique de Montea va proposer un dividende brut de € 2,83 par action (€ 1,98 net par action), suivant un pourcentage de distribution de 80 %. Il s'agit d'une hausse de 11 % du dividende brut par action par rapport à 2019 (€ 2,54 brut par action), malgré l'augmentation de 5 % du nombre moyen pondéré d'actions suite au dividende optionnel (création de 241.100 nouvelles actions).

RATIOS CLES	31/12/2020	31/12/2019
Ratios clés (€)		
Résultat EPRA par action (1)	3,50	3,28
Résultat sur le portefeuille par action (1)	6,74	4,68
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,51	-0,84
Résultat net (IFRS) par action (1)	9,74	7,12
Résultat EPRA par action (2)	3,48	3,17
Distribution proposée		
Dividende brut par action	2,83	2,54
Dividende net par action	1,98	1,78
Nombre d'actions moyen pondéré	15.916.319	15.229.606
Nombre d'actions en circulation en fin de période	16.023.694	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.

1.3 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2020

1.3.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 31/12/2020

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2020	31/12/2019
	12 mois	12 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	69.597	65.063
RESULTAT IMMOBILIER	74.374	68.135
% par rapport au résultat locatif net	106,9%	104,7%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-2.229	-2.047
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	72.145	66.089
Frais généraux de la société	-4.378	-4.207
Autres revenus et charges d'exploitation	-133	-172
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	67.635	61.710
% par rapport au résultat locatif net	97,2%	94,8%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de cou	-10.950	-11.356
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	56.684	50.354
Impôts	-906	-357
RESULTAT EPRA	55.778	49.997
<i>par action (1)</i>	<i>3,50</i>	<i>3,28</i>
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	107.308	70.773
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	107.308	71.207
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.077	-12.739
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-8.077	-12.739
RESULTAT NET	155.009	108.465
<i>par action</i>	<i>9,74</i>	<i>7,12</i>

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

□ Résumé :

Le résultat EPRA augmente de 12 %, passant de € 50,0 millions en 2019 à € 55,8 millions en 2020. Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,50 pour 2020, une progression de 7 % sur 2019 (€ 3,28).

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 atteint € 67,6 millions, soit 10 % de plus qu'en 2019.
 - Le résultat locatif net se monte à € 69,6 millions, soit 7 % de mieux (€ 4,5 millions) que pour la même période de 2019 (€ 65,1 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 de 2020 et 2019), les revenus locatifs ont augmenté de 1,2 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail.
 - Le résultat immobilier atteint € 74,4 millions, en hausse de € 6,2 millions (ou 9 %) par rapport à la même période de l'an dernier (68,1 millions). Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net (€ 4,5 millions), à l'augmentation des revenus des panneaux solaires (€ 0,9 million) et des project/property management fees (€ 0,5 million), ainsi qu'à la baisse des frais immobiliers non refacturables en raison de la récupération du précompte immobilier belge payé pour les magasins vacants qui a déjà été pris en charge antérieurement (€ 0,3 million).
 - Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent légèrement de € 0,4 million sur 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 € 5,9 millions ou 10 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 61,7 millions en 2019 à € 67,6 millions en 2020).
 - La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)^{19*} se monte à 90,9 % pour toute l'année 2020, contre 90,6 % en 2019.

- Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € -11,0 millions, une amélioration de 3,5 % par rapport à l'an dernier (€ -11,4 millions).

L'augmentation des dettes financières en cours est compensée par l'effet positif de la stratégie de couverture.

Au 31 décembre 2020, l'ensemble de la dette financière (y compris emprunts obligataires, dettes de leasing et coût récurrent des terrains en concession) est couvert à 85 %.

Le coût financier moyen^{20*} calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 1,9 % pour l'exercice 2020 contre 2,2 % en 2019.

- Résultat EPRA de € 3,50 par action, en progrès de 7 % par rapport à 2019.

Le résultat EPRA de 2020 atteint € 55,8 millions, soit 12 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 7 % à € 3,50 sur 2020, compte tenu de l'augmentation de 5 % du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁹ *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.

²⁰ *Ce coût financier est une moyenne sur l'année complète. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture et des intérêts sur les dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16.

- Le résultat sur le portefeuille immobilier ²¹ atteint € 107, 3 millions.

Le résultat sur le portefeuille immobilier de l'exercice 2020 atteint € 107,3 millions ou € 6,74 par action²². L'augmentation concerne la plus-value latente sur les projets réceptionnés et la location à long terme du terrain de Vilvorde à DPD (€ 14,5 millions). L'augmentation s'explique aussi par la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant, liée à l'évolution du marché (€ 92,8 millions). Par pays, les résultats sont les suivants : Belgique + € 72,8 millions, Frans + € 12,3 millions et Pays-Bas + € 22,2 millions. Pour les Pays-Bas, l'augmentation du tarif des droits d'enregistrement (taxe de transfert) de 6 % à 8 % est prise en compte à partir du 1er janvier 2021. La taxe de transfert est déduite pour calculer la juste valeur du portefeuille.

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

- La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € -8,1 millions.

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € -8,1 millions ou € -0,51 par action à fin 2020. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt au 31 décembre 2020, suite à la baisse des taux de long terme dans le courant de 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 de 2020 (€ 155,0 millions) augmente de € 46,5 millions par rapport à l'année antérieure, en raison de la hausse du résultat EPRA (+ € 5,8 millions), d'une fluctuation positive du portefeuille immobilier (+ € 36,1 millions) et de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (+ € 4,7 millions) en 2020 par rapport à 2019.

Le résultat net (IFRS) par action ²³s'élève à € 9,74 contre € 7,12 en 2019.

²¹ * 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.

²² Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

²³ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.3.3 Bilan consolidé abrégé au 31/12/2020

BILAN CONSOLIDE (EUR)		31/12/2020 Conso	31/12/2019 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.360.538.550	1.161.380.537
II.	ACTIFS COURANTS	38.382.025	32.317.252
	TOTAL DE L'ACTIF	1.398.920.575	1.193.697.790
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	815.310.611	680.029.177
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	815.310.611	680.029.177
II.	Intérêts minoritaires	0	0
	PASSIFS	583.609.964	513.668.613
I.	Passifs non courants	477.806.518	412.772.382
II.	Passifs courants	105.803.445	100.896.231
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.398.920.575	1.193.697.790

1.3.4 Commentaires du bilan consolidé au 31/12/2020

Au 31/12/2020, le total de l'actif (€ 1.398,9 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (92 % du total), de panneaux solaires (2 % du total) et de développements (4 % du total). Le reste de l'actif (2 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

1.3.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2020

Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 1.364,4 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 1.280,1 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 54,6 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 29,8 millions).

	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2020	Total 31/12/2019
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)					
Nombre de sites	34	18	22	74	69
Surface entrepôts (m ²)	645.450	202.702	313.965	1.162.118	1.073.248
Surface bureaux (m ²)	65.724	17.774	30.598	114.096	103.334
Surface terrain (m ²)	6.512	0	180.345	186.858	163.010
Surface totale (m²)	717.686	220.476	524.909	1.463.071	1.339.593
Portefeuille immobilier - Terrains					
Potentiel de développement (m ²) - en location	32.562	0	840.216	872.778	753.542
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Potentiel de développement (m ²) - en recherche	0	70.000	0	70.000	0
Potentiel de développement (m ²) - en option	79.137	0	0	79.137	224.137
Surface totale - Potentiel de développement (m²)	243.706	182.204	1.000.336	1.426.246	1.346.422
Juste valeur (K EUR)	607.984	198.833	473.291	1.280.108	1.083.085
Valeur d'investissement (K EUR)	623.287	212.832	515.709	1.351.828	1.134.150
Loyers contractuels annuels (K EUR)	35.464	10.593	26.810	72.867	67.217
Rendement brut (%)	5,83%	5,33%	5,66%	5,69%	6,21%
Rendement brut si 100% loué (%)	5,86%	5,61%	5,66%	5,75%	6,28%
Surfaces non louées (m ²) (1)	1.958	6.191	0	8.149	9.373
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	177	557	0	734	850
Taux d'occupation	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)					
Juste valeur (K EUR)	24.428	0	5.327	29.755	12.195
Portefeuille immobilier - Développements (4)					
Juste valeur (K EUR)	9.964	2.372	42.254	54.590	64.004

(0) 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.

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

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

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

- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.463.071 m², répartie sur 74 sites, à savoir 34 sites en Belgique, 18 sites en France et 22 sites aux Pays-Bas.
- ❑ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un potentiel de développement de 1.426.246 m², dont 872.778 m² de terrains loués en portefeuille, 404.331 m² de terrains non loués en portefeuille, 70.000 m² à l'étude et 79.137 m² sous option. En moyenne, cette réserve de terrains débouchera suivant les attentes sur environ 50 % de surface louable (environ 710.000 m²).
- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 5,8 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 6,3 % au 31/12/2019. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 5,7 %.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 72,9 millions, une hausse de 8,4 % par rapport au 31 décembre 2019, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 99,4 % au 31/12/2020 contre 99,3 % fin décembre 2019. Les quelques postes vacants sont situés dans le Mesnil-Amelot (FR), précédemment loués à Autoclick et UTC Aerospace.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 54,6 millions, se compose de :
 - site de Lummen (BE)
 - site de Bornem (BE)
 - site de Senlis (FR)
 - projet de parking à Schiphol Airport (NL)
 - site d'Etten-Leur (NL)
 - site de Waddinxveen (NL)
 - panneaux solaires en cours d'installation (BE + NL)
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires (€ 29,8 millions) concerne 32 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.

1.3.4.2 Composition des fonds propres et dettes

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 815,3 millions) et une dette totale de € 583,6 millions.
 - Les fonds propres (IFRS) s'élèvent à € 815,3 millions au 31 décembre 2020 pour € 680,0 millions fin 2019.
 - Le total des engagements de € 583,6 millions se décompose en :
 - € 380,2 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 486,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2020 ainsi que d'une capacité non consommée de € 106,5 millions ;
 - € 79,8 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2014 et 2015 ;
 - une dette de leasing en cours de € 46,9 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires de notre site d'Alost ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 31,1 millions ; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation²⁴ pour un montant de € 45,6 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 3,9 ans au 31 décembre 2020. La durée moyenne des couvertures de taux d'intérêt atteint 6,6 ans à fin décembre 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 85,3 %.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 6,2x à fin décembre 2020 contre 5,5x fin 2019.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 1,9 % sur 2020 (contre 2,2 % sur la même période de l'an dernier).

- Le taux d'endettement²⁵ de Montea se situe à 38,0 % fin 2020 (contre 39,4 % fin 2019). Montea dispose donc d'un potentiel d'investissement d'environ € 770,3 millions avant d'arriver à un endettement de 60 %.

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

²⁴ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

²⁵ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.3.5 Règles d'évaluation

Dans ces chiffres annuels, les bases de l'information financière et les méthodes de calcul sont les mêmes que celles des comptes annuels consolidés au 31 décembre 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
- Modifications de IFRS 16 Locations en rapport avec « COVID-19 lease modification exemption » (applicable à partir de juin 2020) ;

○ **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)
- Modifications de IAS 1 Presentation of Financial Statements concernant la classification des dettes (applicables à partir du 1 janvier 2023)
- Modifications de IAS 16 Property, Plant and Equipment concernant l'interdiction des déductions sur le coût de revient (applicables à partir 1er janvier 2022, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)
- Modifications de IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets concernant les coûts pris en considération (applicables à partir du 1er janvier 2022, mais non encore approuvées dans l'Union européenne).

1.4 Performance boursière de l'action Montea

Le cours boursier au 31/12/2020 (€ 93,1) dépasse de 14,9 % le cours boursier d'il y a un an (€ 81,0).

PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2020	31/12/2019
Cours de bourse (€)		
A la clôture	93,10	81,00
Le plus élevé	107,80	84,00
Le plus bas	53,00	55,73
Moyenne	90,69	73,99
VAN par action (€)		
IFRS VAN	50,88	43,09
EPRA NRV	56,90	47,38
EPRA NTA	52,78	44,51
EPRA NDV	51,01	43,27
Prime (%)	83,0%	88,0%
Rendement de dividende (%)	3,0%	3,1%
Dividende (€)		
Brut	2,83	2,54
Net	1,98	1,78
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	12.889	20.037
Volume de la période	3.312.481	5.109.550
Nombre d'actions	16.023.694	15.782.594
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	1.491.806	1.278.390
Ratios (%)	21%	32%
Velocité		

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

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

Impact du COVID-19 sur la performance boursière

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 cours de l'action Montea, en dehors d'un bref recul en mars, suivi d'un rétablissement rapide, n'a pas souffert de la pandémie du COVID-19.

1.5 Événement important survenu après la date du bilan

En 2017, Montea a conclu un accord avec le propriétaire d'un site à Tilburg, en vertu duquel Montea avait un droit préférentiel de souscription à une éventuelle vente du terrain avec ses bâtiments. En février 2021, un accord a été trouvé entre les parties sur les conditions sous lesquelles Montea renoncera à ce droit de préemption, Montea ayant droit à un total de 2,6 M € (avant impôts). Cette redevance compense largement l'approche prudente que Montea a adoptée depuis le 01/01/2021 à l'égard du régime du FBI²⁶.

1.6 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.

1.7 Principaux risques et incertitudes

1.7.1 Principaux risques et incertitudes

Le Conseil d'administration de l'administrateur unique 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 conduire davantage à des cessations d'activité temporaire, 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 33 % de ses revenus locatifs.

Avec un endettement de 38,0 %, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Par ailleurs, les indicateurs du portefeuille (taux d'occupation de 99,4 %, 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.

²⁶ Une provision de 2,9 millions d'euros a été incluse dans les perspectives (via le compte de résultat) 2021, la différence entre le statut fiscalement transparent du FBI et le statut d'imposition normale. Voir 1.2.8 Évolutions de la politique concernant le statut de REIT néerlandais.

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

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

- ❑ Le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des entreprises comprises dans la consolidation;
- ❑ Le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations exigées en vertu des § 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 EPRA²⁷

A) Résultat EPRA – résultat EPRA par action

Le résultat EPRA mesure le bénéfice récurrent de l'activité opérationnelle principale et constitue une mesure importante des résultats d'exploitation sous-jacents d'une société immobilière qui indique dans quelle mesure les paiements de dividendes actuels sont soutenus par le bénéfice.

Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice.

(en EUR X 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net (IFRS)	155.009	108.465
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-107.308	-70.773
Résultat sur la vente des immeubles de placement	0	-434
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8.077	12.739
Résultat EPRA	55.778	49.997
Nombre moyen pondéré d'actions	15.916.319	15.229.606
Résultat EPRA par action (€/action)	3,50	3,28

B) EPRA NAVs – EPRA NAVs par action

En octobre 2019, l'EPRA a publié ses nouvelles Best Practice Recommendations. On y trouve les indicateurs financiers que les sociétés immobilières cotées en bourse doivent expliquer pour améliorer la transparence dans tout le secteur européen coté en Bourse. Les indicateurs EPRA NAV et EPRA NNNNAV ont été remplacés par trois nouveaux indicateurs de Net Asset Value : Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) et Net Disposal Value (NDV).

Les indicateurs NAV EPRA s'obtiennent en corrigeant la NAV IFRS NAV de telle sorte que les parties prenantes bénéficient des informations les plus pertinentes à propos de la juste valeur des actifs et passifs. Les trois indicateurs NAV EPRA se calculent sur la base des scénarios suivants :

Net Reinstatement Value : la NRV part du principe que les entités ne vendent jamais d'actifs. Elle a pour but de refléter la valeur de reconstitution de l'entité. L'objet de cet indicateur est de déterminer ce qu'il faudrait pour reconstituer la société via les marchés d'investissement, sur la base de la structure actuelle du capital et du financement, y compris les taxes de transfert sur l'immobilier.

La NRV EPRA par action est la NRV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

Net Tangible Assets : part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui permet d'obtenir des niveaux déterminés d'impôts différés. La NTA 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 NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

²⁷ Les indicateurs EPRA ont fait l'objet d'un contrôle limité du commissaire.

Net Disposal Value : présente au lecteur un scénario de vente des actifs de la société, conduisant à la réalisation des impôts différés et des instruments financiers, avec d'autres adaptations. Cette NAV ne doit pas être considérée comme une NAV de liquidation. En effet, souvent, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.

La NDV EPRA par action est la NDV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

(en EUR X 1 000)	31/12/2020				
	NRV	NTA	NDV	NAV	NNNAV
IFRS VNA attribuable aux actionnaires	815.311	815.311	815.311	815.311	815.311
VNA par action (€/action)	50,88	50,88	50,88	50,88	50,88
I) Instruments hybrides					
VNA diluée à la juste valeur (après exercice d'options, de titres convertibles et autres titres de participation)	815.311	815.311	815.311	815.311	815.311
à l'exclusion de:					
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement					
VI. Juste valeur des instruments financiers	31.001	31.001		31.001	
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-589			
Comprenant:					
IX. Juste valeur des dettes financières à taux fixe			2.046		2.046
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	65.436				
VNA	911.747	845.722	817.356	846.312	817.356
Nombre d'actions entièrement dilué	16.023.694	16.023.694	16.023.694	16.023.694	16.023.694
VNA par action (€/action)	56,90	52,78	51,01	52,82	51,01

(en EUR X 1 000)	31/12/2019				
	NRV	NTA	NDV	NAV	NNNAV
IFRS VNA attribuable aux actionnaires	680.029	680.029	680.029	680.029	680.029
VNA par action (€/action)	43,09	43,09	43,09	43,09	43,09
I) Instruments hybrides					
VNA diluée à la juste valeur	680.029	680.029	680.029	680.029	680.029
à l'exclusion de:					
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement					
VI. Juste valeur des instruments financiers	22.924	22.924		22.924	
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-419			
Comprenant:					
IX. Juste valeur des dettes financières à taux fixe			2.878		2.878
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	44.781				
VNA	747.734	702.535	682.907	702.953	682.907
Nombre d'actions entièrement dilué	15.782.594	15.782.594	15.782.594	15.782.594	15.782.594
VNA par action (€/action)	47,38	44,51	43,27	44,54	43,27

C) Inoccupation EPRA

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.

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.

(En EUR X 1 000)	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA	Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation ERPA
	31/12/2020	31/12/2020	(in %) 31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019	(in %) 31/12/2019
Belgique	177	33.760	0,5%	112	32.480	0,3%
France	557	11.494	4,8%	738	9.327	7,9%
Les Pays-Bas	-	26.132	0,0%	-	23.943	0,0%
Total	734	71.386	1,0%	850	65.750	1,3%

D) EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

L'EPRA NIY est le revenu locatif annualisé basé sur le loyer constant perçu à la date de clôture, diminué des frais d'exploitation non récupérables du bien, divisé par la valeur marchande du bien, plus les frais d'achat (estimés). C'est donc une mesure comparable des valorisations de portefeuille en Europe qui permet aux investisseurs d'évaluer plus facilement comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.

Le NIY «topped-up» EPRA est une mesure qui intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour l'expiration des périodes de gratuité (ou d'autres incitations non expirées telles qu'une période de location à prix réduit ou des loyers échelonnés).

(en EUR x 1000)	31/12/2020		31/12/2019	
		TOTAL		TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		1.301.836		1.104.358
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds				
Actifs en vue de vente				
Moins développements		-54.590		-64.004
Portefeuille immobilier achevé		1.247.246		1.040.353
Provision pour frais d'acquisition estimés		70.154		49.694
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B	1.317.400		1.090.047
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		76.049		69.391
Coûts immobiliers		-3.718		-3.771
Loyers nets annualisés	A	72.331		65.620
Gratuités ou autre 'lease incentives'		29		80
"topped-up" Loyers nets annualisés	C	72.360		65.699
EPRA NIY	A/B	5,5%		6,0%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,5%		6,0%

E) Ratio de coûts EPRA

Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels (y compris et hors frais de vacance directs), divisés par les revenus locatifs bruts. Il s'agit d'une mesure permettant de mesurer de manière significative les variations des coûts d'exploitation d'une société immobilière.

Ratio de coûts EPRA (En EUR x 1000)		31/12/2020	31/12/2019
(i) charges d'exploitation & administration (IFRS)		6.557	6.656
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-394	-365
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	6.163	6.290
(ix) Frais directs de vacance		-156	-166
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	B	6.007	6.125
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		74.224	67.985
Revenus locatifs bruts	C	74.224	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%

4 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea²⁸

Résultat sur le portefeuille

Il s'agit des variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier par rapport à la valorisation de l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent + toute plus-value du fait de la réalisation d'un bien immobilier.

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	434
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	107.308	70.773
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	107.308	71.207

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Il s'agit du résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Cet APM reflète le coût réel du financement de la société.

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat financier	-19.027	-24.095
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8.077	12.739
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-10.950	-11.356

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle est obtenue en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier. Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise en pourcentage du résultat immobilier.

MARGE D'EXPLOITATION <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de location net	74.374	68.135
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	67.635	61.710
MARGE D'EXPLOITATION	90,9%	90,6%

²⁸ Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 3 Mesures de performance EPRA. Les critères de performance alternatifs ont fait l'objet d'un audit limité par le commissaire.

Coût moyen de la dette

Le coût financier moyen de l'année en cours est calculé sur la base du résultat financier total par rapport à la moyenne du solde d'ouverture et du solde de clôture de la dette financière sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture et des frais d'intérêts liés aux obligations locatives comptabilisé conformément à IFRS 16.

COÛT MOYEN DE LA DETTE (en EUR X 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat financier	-19.027	-24.095
A exclure:		
Bénéfices financiers	-94	-57
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8.077	12.739
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing, comptabilisées selon IFRS 16	2.090	2.146
Intérêts intercalaires	-926	-896
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-9.880	-10.164
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	511.633	463.437
COÛT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	1,9%	2,2%

Interest Coverage Ratio

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

INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	67.635	61.710
Revenues financiers (+)	94	57
TOTAL (A)	67.729	61.767
Charges d'intérêt financières (-)	10.938	11.309
TOTAL (B)	10.938	11.309
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,19	5,46

Net debt/EBITDA

Le ratio dette nette / EBITDA est calculé en divisant les dettes financières à long terme et à court terme (moins la trésorerie) par le résultat opérationnel (avant le résultat sur portefeuille). Cet APM indique le nombre d'années dont l'entreprise aura besoin pour rembourser ses dettes financières, en supposant que la dette financière et l'EBITDA resteront constants.

NET DEBT / EBITDA (en EUR X 1 000)		31/12/2020	31/12/2019
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		508.535	451.082
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-5.057	-7.690
Net debt (IFRS)	A	503.478	443.392
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS)	B	67.635	61.710
+ Amortissements		278	256
EBITDA (IFRS)	C	67.913	61.966
Net debt / EBITDA	A/C	7,4	7,2

5 Perspectives 2021 et mise à jour COVID-19

5.1 COVID-19

En 2021, Montea continuera de garantir les différentes mesures qui ont été prises pour assurer la continuité de ses activités dans les pays où elle opère, en privilégiant avant tout la santé et le bien-être de toutes les parties prenantes. Le télétravail est la norme pour toutes les tâches qui ne nécessitent pas de présence physique. Montea dispose d'un environnement numérique et d'outils de communication modernes, cette mesure ne pose donc pas de difficultés particulières. La continuité du service envers les 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 étalements de loyer dus aux accords conclus représentent fin 2020 une somme d'environ € 0,5 million. Dans un souci de prudence, une provision a été constituée dans le compte de résultat pour la totalité de ces loyers étalés.

Montea a encaissé 99 % des factures de loyer relatives à l'exercice 2020.

Au stade actuel, Montea a également encaissé 99 % des factures de loyer échues pour janvier 2021 (loyers mensuels) et pour le premier trimestre 2021 (loyers trimestriels).

Montea a également continué de renforcer sa structure financière, avec un taux d'endettement de 38,0% et un taux de couverture des intérêts de 6,2x. Toutes choses égales par ailleurs, Montea aura couvert ses besoins de financement (passifs y compris les dépenses attendues sur les projets non encore engagés conformément aux perspectives de croissance du portefeuille) jusqu'en août 2021. Montea dispose actuellement d'une capacité de ligne de crédit non tirée de 106,5 millions d'euros.

Montea considère toujours toutes les formes de financement possibles. L'accès au marché de la dette n'a pas été restreint pour Montea en raison du COVID-19 grâce à ses antécédents, son faible taux d'endettement et la classe immobilière (logistique) dans laquelle il opère. Compte tenu des incertitudes du 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.

Le coût moyen de financement a baissé de 2,2 % pour 2019 à 1,9 % en 2020.

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 »

5.2 Perspectives propres à Montea

La pandémie de coronavirus a accéléré certaines tendances du secteur logistique. L'e-commerce, en particulier, s'est développé encore plus vite. D'autres tendances du marché gagnent du terrain, notamment l'omnichannel, le nearshoring, l'e-commerce durable, l'analyse des données et la robotisation. En raison de l'importance croissante de ces tendances, du savoir-faire interne (références en tant qu'investisseur final dans le développement), du pipeline bien garni et des nombreux terrains, Montea réaffirme son ambition de porter son portefeuille immobilier à € 1.450 millions au moins pour fin 2021. 77 % de cette croissance (€ 300 millions) ont déjà été identifiés.

Après avoir conclu différents partenariats, notamment avec le groupe allemand IMPEC, Montea entend poursuivre sa vigoureuse croissance dans les années qui viennent.

Cette croissance se concrétisera notamment par :

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

Au vu des connaissances actuelles et de la situation du coronavirus, compte non tenu des lourdes conséquences négatives d'un nouveau confinement ou d'une nouvelle vague, Montea prévoit pour 2021 :

- ✓ croissance du résultat EPRA par action à € 3,60
(+ 10 % par rapport à 2019 ou + 3 % par rapport à 2020)
- ✓ croissance du dividende par action à € 2,90
(+ 14 % par rapport à 2019 ou + 3 % par rapport à 2020)

En 2021, Montea va poursuivre la stratégie consistant à soumettre son portefeuille à un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,4 % fin 2020), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,7 ans fin 2020) et l'âge moyen des bâtiments (<7,9 ans fin 2020). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition de son parc. Montea espère garder un taux d'occupation supérieur à 97 %.

□ Montea ambitionne d'arriver à la neutralité en CO2 de ses opérations internes pour la fin de l'année, notamment en réduisant les émissions de CO2 (stimulation du recours aux transports publics, véhicules électriques...), en améliorant l'efficacité énergétique (monitoring énergétique...) et en utilisant des énergies renouvelables (pompes à chaleur et panneaux photovoltaïques). Montea a conclu un accord avec CO2logic pour accompagner et certifier le processus. Montea a rejoint l'initiative Science Based Targets pour souligner son ambition et son engagement dans la lutte contre le changement climatique.

En 2021, Montea a l'intention de développer et de mettre en œuvre un Green Finance Framework.

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

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

Montea déclare que :

- L'endettement consolidé se monte à 38,0 % et se situe donc en dessous des 65 % exigés respectivement à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2014 et à l'art. 5.10 (c) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;
- La couverture d'intérêt s'élève à 6,2 et est donc supérieure à 1,5, comme exigé respectivement à l'art. 5.10 (e) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2014 et à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015.

7 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 administrateur unique, les administrateurs de son administrateur unique, 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.

8 Calendrier financier

12/05/2021	Résultats intermédiaires 31/03/2021 (avant la bourse)
18/05/2021	Assemblée générale des actionnaires
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 SA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2020, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1.463.071 m², répartie sur 74 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

ANNEXE 1

État consolidé du compte de résultat au 31/12/2020

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019
		12 mois	12 mois
I.	Revenus Locatifs	70.061	65.063
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-465	1
	RESULTAT LOCATIF NET	69.597	65.063
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.466	6.986
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.762	-7.371
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	5.074	3.457
	RESULTAT IMMOBILIER	74.374	68.135
IX.	Frais techniques	-17	-22
X.	Frais commerciaux	-95	-58
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-156	-166
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.913	-1.794
XIII.	Autres charges immobilières	-48	-8
	CHARGES IMMOBILIERES	-2.229	-2.047
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	72.145	66.089
XIV.	Frais généraux de la société	-4.378	-4.207
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-133	-172
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	67.635	61.710
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	434
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	107.308	70.773
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	174.943	132.917
XX.	Revenus financiers	94	57
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-10.938	-11.309
XXII.	Autres charges financières	-107	-105
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.077	-12.739
	RESULTAT FINANCIER	-19.027	-24.095
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	155.915	108.822
XXV.	Impôts des sociétés	-906	-357
XXVI.	Exit taxe	0	0
	IMPOT	-906	-357
	RESULTAT NET	155.009	108.465
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	155.009	108.465
	Intérêts minoritaires	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	16.023.694	15.782.594
	Nombre d'actions pondéré de la période	15.916.319	15.229.606
	RESULTAT NET par action (EUR)	9,74	7,12

ANNEXE 2
État consolidé du bilan au 31/12/2020

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.360.539	1.161.381
A.	Goodwill	-	-
B.	Immobilisations incorporelles	589	419
C.	Immeubles de placement	1.328.823	1.147.476
D.	Autres immobilisations corporelles	30.842	13.344
E.	Actifs financiers non courants	64	107
F.	Créances de location-financement	-	-
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	221	35
H.	Actifs d'impôts différés	-	-
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	-	-
II.	ACTIFS COURANTS	38.382	32.317
A.	Actifs détenus en vue de la vente	6.221	-
B.	Actifs financiers courants	-	-
C.	Créances de location-financement	-	-
D.	Créances commerciales	13.374	13.405
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	9.646	9.186
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.057	7.690
G.	Comptes de régularisation	4.085	2.037
TOTAL DE L'ACTIF		1.398.921	1.193.698
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		815.311	680.029
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	815.311	680.029
A.	Capital	319.812	314.983
B.	Primes d'émission	222.274	209.184
C.	Réserves	118.216	47.397
D.	Résultat net de l'exercice	155.009	108.465
II.	Intérêts minoritaires	-	-
PASSIF		583.610	513.669
I.	Passifs non courants	477.807	412.772
A.	Provisions	-	-
B.	Passifs financiers non courants	446.742	389.741
a.	Etablissement de crédit	351.874	263.308
b.	Crédit-bail	833	943
c.	Autres	94.035	125.491
C.	Autres passifs financiers non courants	31.065	23.031
D.	Passifs commerciaux et autres passifs non courants	10.186	10.186
E.	Autres passifs non courants	-	-
F.	Passifs d'impôts différés	-	-
II.	Passifs courants	105.803	100.896
A.	Provisions	-	-
B.	Passifs financières courantes	61.794	61.340
a.	Etablissement de crédit	30.000	29.600
b.	Crédit-bail	98	92
c.	Autres	31.696	31.648
C.	Autres passifs financiers courants	-	-
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	17.966	14.214
a.	Exit taks	147	274
b.	Autres	17.819	13.940
E.	Autres passifs courants	4.778	4.809
F.	Comptes de régularisation	21.266	20.534
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.398.921	1.193.698

ANNEXE 3

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

ETAT DE VARIATION DES FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Commentaire	29	29	30	31	30	32	
AU 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	0	680.029
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	4.829	13.091	2.402	0	0	0	20.322
Augmentation de capital	4.829	13.091	0	0	0	0	17.919
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	2.402	0	0	0	2.402
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés 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
Sous-total	319.812	222.274	49.799	108.465	0	0	700.351
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	155.009	0	0	155.009
AU 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	0	815.311

ANNEXE 4

État du résultat global consolidé

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019
	12 mois	12 mois
Résultat net	155.009	108.465
Autres éléments du résultat global	2.402	-242
Articles qui seront repris au résultat:	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Articles qui ne seront pas repris au résultat:	2.402	-242
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	2.402	-242
Résultat global	157.411	108.223
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	157.411	108.223
Intérêts minoritaires	0	0

ANNEXE 5

État des flux de trésorerie consolidés (€ '000)

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019
	12 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	7.690	4.634
Résultat net	155.009	108.465
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	10.950	11.356
Revenus locatives	-94	-57
Impôts payés sur financements	11.045	11.413
Dividends	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	906	357
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-99.395	-58.570
Amortissements et réductions de valeur	743	255
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	278	256
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	465	-1
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	0
Autres éléments non monétaires	-100.138	-58.825
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-107.308	-70.773
Impact IFRS 9 (+/-)	8.077	12.739
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	-434
Provisions	-1	0
Impôts	-906	-357
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	67.470	61.608
Variation du besoin en fonds de roulement (C)	1.791	3.294
Mouvements d'éléments de l'actif	-2.663	7.406
Créances commerciales	-186	-7
Autres actifs non courants à long terme	31	2.194
Autres actifs courants	-460	4.681
Charges à reporter et produits acquis	-2.048	537
Mouvements d'éléments du passif	4.454	-4.112
Dettes commerciales	3.079	-4.302
Taxes, charges sociales et dettes salariales	673	-1.626
Autres passifs courants	-30	101
Charges à imputer et produits à reporter	732	1.714
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	76.951	69.536
Activités d'investissement	-98.695	-136.504
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-327	-168
Immeubles de placement et projets de développement	-82.611	-136.027
Autres immobilisations corporelles	-29	-195
Panneaux photovoltaïques	-15.728	-548
Vente d'immeubles de placement	0	434
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-98.695	-136.504
CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)	-21.744	-66.968
Variation des passifs financiers et dettes financières	57.479	-51.704
Variation des autres passifs	0	0
Variation des capitaux propres	-19.727	137.717
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Eléments du passifs financiers	-10.950	-11.356
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	26.801	74.658
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	5.057	7.690

ANNEXE 6

Rapport de l'expert immobilier indépendant du 31/12/2020²⁹

Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid

Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Bruxelles, 29 janvier 2021

Chère Madame,
Cher Monsieur,

Conformément à l'article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle et Stadim d'expertiser les immeubles situés en Belgique, en France et aux Pays-Bas qui font partie de la SIR.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Montea NV en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus par Montea NV, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Tous les immeubles ont été visités par les experts.

Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Argus Entreprise ou Microsoft Excel.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté différentes méthodes.

Montea NV – 31 12 2020

Page 1

²⁹ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2020 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence.

JLL a adopté la méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, de la vacance locative, etc.

La méthode adoptée par Stadim est basée sur le Discounted Cash Flow (DCF), éventuellement en combinaison avec la méthode de capitalisation. L'approche Stadim se caractérise d'une part par des prix de référence et d'autre part par l'imputation de revenus futurs.

Le rendement, utilisé dans ces méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (future vacance locative, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions jugées comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leurs départements d'investissements.

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (rénovations importantes, coûts non récupérables, etc.).

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR). Les biens belges sont considérés comme un portefeuille. Pour les immeubles situés en France, le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9% et 7,5%, selon les départements, dans tous les autres cas. Les frais de transfert utilisés par Stadim pour les immeubles situés aux Pays-Bas sont de 8% et les frais de transfert utilisés par JLL pour les immeubles situés aux Pays-Bas sont de 9%.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2020 s'élève à :

1.438.408.600 EUR

(Un milliard quatre cent trente-huit millions quatre cent huit mille six cent euro)

Ce montant comprend la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Jones Lang LaSalle et Stadim, dans les 3 pays où Montea NV est présent.

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France et 8%/9% pour les immeubles détenus aux Pays-Bas, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2020 à :

1.365.289.300 EUR

(Un milliard trois cent soixante-cinq millions deux cent quatre-vingt-neuf mille trois cent euro)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Jones Lang LaSalle et Stadim, dans les 3 pays où Montea NV est présent.

Nous vous prions d'agréer, chère Madame, cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



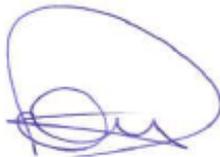
Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2020, la valeur d'investissement à 1.408.620.400 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.337.707.600 EUR.



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2020, la valeur d'investissement à 29.788.200 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 27.581.700 EUR.



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

ANNEXE 7**Déclaration du commissaire**

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