

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire

**Montea ajuste son ambition de
croissance à € 1,6 mia pour fin 2021**

de l'administrateur unique
relative à la période du
1/01/2021 au 31/03/2021

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 12/05/2021 – 7h30



À retenir en Q1 2021 :

- ❑ Lancement du **rapport ESG** : notre stratégie de développement durable à moyen terme avec l'ambition de rendre ses propres opérations neutres en carbone d'ici 2021.
- ❑ Création et implémentation d'un **Green Finance Framework**
- ❑ Émission de **€ 235 millions en Green Bonds** via placement privé US
- ❑ **Résultat EPRA : € 0,96 par action**, une hausse de 22 % par rapport à 2020, compte tenu d'une indemnité non récurrente perçue en 2021, Montea renonçant à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg. Compte non tenu de cette indemnité unique, le résultat EPRA par action augmente de 6,4 % par rapport à la même période de 2020.
- ❑ **Fondamentaux solides :**
 - ⇒ Endettement contrôlé de 36,3 %
 - ⇒ Taux d'occupation élevé de 99,4 %
 - ⇒ Longue durée résiduelle des contrats de bail jusqu'à leur première échéance 7,5 ans – hors panneaux solaires
 - ⇒ Clientèle diversifiée de qualité
- ❑ Montea ajuste son objectif de croissance (grâce également aux récentes mises à jour du portefeuille existant) et augmente son ambition de faire croître le portefeuille immobilier de € 450 millions par rapport à 2019, ce qui se traduira par **un portefeuille immobilier de € 1.600 millions** (auparavant € 1.450 millions) pour fin 2021.
- ❑ Montea prévoit pour 2021 une **croissance du résultat EPRA par action à € 3,68** (5 % de plus qu'en 2020) ainsi qu'une hausse du **dividende par action à € 2,96** (également 5 % de plus qu'en 2020). Ces perspectives s'appuient sur la connaissance actuelle et sur l'évaluation de la crise du COVID-19. Elles ne tiennent pas compte des conséquences possibles d'une nouvelle vague ou d'un nouveau confinement.

Résumé

1. Montea a lancé son premier rapport ESG¹. L'objectif principal est de continuer à exploiter son expertise en immobilier logistique et de réaliser des investissements durables de long terme, avec une plus-value pour les clients, les actionnaires, le personnel et les autres parties prenantes. Montea a développé sa vision d'avenir pour le développement durable dans un Plan stratégique 2030/2050, une vision associée à l'approche 4P (People, Planet, Profit et Policy).

2. Au premier trimestre 2021, Montea a élaboré et implémenté un Green Finance Framework dans le but d'émettre des instruments de financement verts. Ces instruments de financement comprennent notamment l'émission d'emprunts obligataires et des conventions de crédit avec les banques pour financer ou refinancer des projets durables présentant un bénéfice indéniable pour l'environnement et la société.

3. Dans le cadre du Green Finance Framework, un pas important a été franchi début 2021 : Montea a finalisé avec succès son premier placement privé US² via l'émission de € 235 millions en Green Bonds. Les obligations sont réparties en quatre tranches :

- ⇒ € 50 millions – durée 10 ans (échéance 27/04/2031) – coupon 1,28 %
- ⇒ € 30 millions – durée 10 ans (échéance 23/06/2031) – coupon 1,28 %
- ⇒ € 85 millions – durée 12 ans (échéance 04/01/2034) – coupon 1,42 %
- ⇒ € 70 millions – durée 15 ans (échéance 23/06/2036) – coupon 1,44 %

4. Le résultat EPRA de Montea pour les 3 premiers mois de 2021 se situe à € 15,4 millions, en progression de 24 % sur la même période de 2020 (€ 12,5 millions), compte tenu d'une indemnité non récurrente perçue en 2021. Montea renonce à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg. Compte non tenu de cette indemnité unique, le résultat EPRA augmente de 8 % par rapport à la même période de 2020. Le résultat EPRA par action pour Q1 atteint € 0,96, en hausse de 22 % sur 2020. Compte non tenu de cette indemnité unique, le résultat EPRA par action augmente de 6,4 % par rapport aux trois premiers mois de 2020.

5. Le taux d'occupation reste stable par rapport à fin 2020 et se situe à 99,4 % au 31 mars 2021. La durée résiduelle moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,5 ans (hors panneaux solaires).

6. Avec un endettement de 36,3 % au 31 mars 2021 (contre 38,0 % fin 2020), le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. L'émission de Green Bonds pour € 235 millions au premier trimestre (avec des dates de début au deuxième trimestre 2021 et au premier trimestre 2022) a considérablement renforcé les liquidités de Montea. Par ailleurs, les indicateurs du portefeuille constituent des armes efficaces pour surmonter la crise actuelle. Montea reconferme la proposition de distribuer un dividende brut de € 2,83 par action au deuxième trimestre 2021.

7. Dans le courant du premier trimestre de 2021, le volume du portefeuille a été augmenté de € 86,1 millions (y compris la plus-value latente sur les projets réceptionnés et l'augmentation de € 69,6 millions de la juste valeur du portefeuille existant). La juste valeur du patrimoine immobilier, développements et panneaux solaires compris, augmente de ce fait de 6 % (€ 1.364,5 millions fin 2020 -> € 1.450,5 millions fin du premier trimestre 2021). C'est donc avec 9 mois d'avance sur les prévisions que Montea réalise l'ambition de son plan de croissance 2020-2021 : porter le total du portefeuille à € 1.450 millions au moins.

8. Montea ajuste son objectif de croissance et augmente son ambition de faire croître le portefeuille immobilier de € 450 millions par rapport à 2019, ce qui se traduira par un portefeuille immobilier de € 1.600 millions (auparavant € 1.450 millions) pour fin 2021.

¹ Voir le communiqué de presse du 16/04/2021 ou www.montea.com pour plus de détails.

² Voir le communiqué de presse du 13/04/2021 ou www.montea.com pour plus de détails.

9. Sur la base des informations et estimations 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 % sur 2020)
- ✓ croissance du dividende par action à € 2,96 (+5 % sur 2020)
- ✓ maintien du taux d'occupation au-dessus de 97 %
- ✓ endettement inférieur à 50 %

10. 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 participe à l'initiative Science Based Targets afin d'appuyer son ambition et son action dans la lutte contre le changement climatique.

Table des matières

- 1 Rapport de gestion**
 - 1.1. Chiffres clés
 - 1.2. Événements et transactions importants survenus en Q1 2021
 - 1.3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2021
 - 1.4. Événements importants survenus après la date du bilan
 - 1.5. Transactions entre parties liées
- 2 Mesures de performance EPRA**
- 3 Détail du calcul des APM utilisés par Montea**
- 4 Mise à jour COVID-19 et perspectives**
 - 4.1. COVID-19
 - 4.2. Perspectives propres à Montea
- 5 Déclarations prospectives**
- 6 Calendrier financier**

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	31/03/2021 3 mois	31/12/2020 12 mois	31/03/2020 3 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		34	18	23	75	74	64
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M²	648.831	202.702	331.865	1.183.399	1.162.118	1.072.350
Bureaux	M²	66.664	17.774	30.598	115.036	114.096	102.511
Terrains - loués	M²	0	0	96.168	186.858	186.858	163.010
Surface totale - portefeuille immobilier (M²)	M²	722.007	220.476	542.809	1.485.292	1.463.071	1.337.872
Potentiel de développement (m²) - en location	M²	32.562	0	840.216	872.778	872.778	753.542
Potentiel de développement (m²) - en portefeuille	M²	132.007	112.204	160.120	404.331	404.331	368.743
Potentiel de développement (m²) - en recherche	M²	0	70.000	0	70.000	70.000	70.000
Potentiel de développement (m²) - en option	M²	79.137	0	0	79.137	79.137	224.137
Potentiel de développement	M²	243.706	182.204	1.000.336	1.426.246	1.426.246	1.416.422
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (2)	K€	639.864	202.059	528.264	1.370.186	1.280.108	1.082.394
Valeur d'investissement (3)	K€	655.968	216.288	575.551	1.447.807	1.351.828	1.134.920
Taux d'occupation (4)	%	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,4%	99,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur	K€	24.865	0	7.821	32.686	29.755	12.269
Portefeuille immobilier - Projets en développement							
Juste valeur (2)	K€	10.018	2.523	35.117	47.658	54.590	74.407
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat net locatif	K€				19.074	69.597	16.949
Résultat immobilier	K€				21.988	74.374	17.663
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				19.515	67.635	15.409
Marge d'exploitation (5)*	%				88,8%	90,9%	87,2%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€				-2.813	-10.950	-2.702
Résultat EPRA (7)*	K€				15.443	55.778	12.489
Moyenne pondérée nombre d'actions					16.023.694	15.916.319	15.782.594
Résultat EPRA par action (8)*	€				0,96	3,50	0,79
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€				0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				69.584	107.308	-1.803
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	K€				-12.332	0	0
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				57.252	107.308	-1.803
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				5.359	-8.077	-4.110
Résultat net (IFRS)	K€				78.054	155.009	6.576
Résultat net / action	€				4,87	9,74	0,42
Bilan consolidé							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				894.123	815.311	686.632
EPRA NRV (12)*	K€				1.003.683	911.747	759.908
EPRA NTA (13)*	K€				931.460	845.722	713.272
EPRA NDV (14)*	K€				895.989	817.356	689.510
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				543.210	531.279	471.264
Total du bilan	K€				1.497.345	1.398.921	1.206.756
Ratio d'endettement (15)	%				36,3%	38,0%	39,1%
IFRS VAN par action	€				55,80	50,88	43,51
EPRA NRV par action (16)*	€				62,64	56,90	48,15
EPRA NTA par action (17)*	€				58,13	52,78	45,19
EPRA NDV par action (18)*	€				55,92	51,01	43,69
Cours de bourse (19)	€				89,00	93,10	84,50
Prime	%				59,5%	83,0%	94,2%

- 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 3.
- 6) * Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 3.
- 7) * Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont appuyés sur le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com et section 2.
- 8) * Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com et section 2.
- 9) * Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers. Voir section 3.
- 10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IFRS 9.
- 11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- 12) * 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 2.
- 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 de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi www.epra.com et section 2.
- 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. Voir aussi www.epra.com et section 2.
- 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 2.
- 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 2.
- 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 2.
- 19) Cours boursier à la fin de la période.

	Definition	Objectif	31/03/2021	31/03/2020
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:	
			15.443	12.489
			In € / action:	
			0,96	0,79
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:	
			1.003.683	759.908
			In € / action:	
			62,64	48,15
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:	
			931.460	713.272
			In € / action:	
			58,13	45,19
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:	
			895.989	689.510
			In € / action:	
			55,92	43,69
E) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.		13,5%	11,8%
F) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.		12,3%	11,0%
	Definition	Objectif	31/03/2021	31/12/2020
G) 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.	1,4%	1,4%
H) 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.	5,3%	5,5%
I) 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.	5,3%	5,5%

Le ratio de coûts EPRA est chaque fois plus élevé au premier trimestre en raison de IFRIC 21.

1.2 Événements et transactions importants survenus en Q1 2021

1.2.1 Locations en Q1 2021

Taux d'occupation de 99,4 %

Au 31 mars 2021, le taux d'occupation se situe à 99,4 %. Il reste stable par rapport à fin 2020. Sur les 9 % de contrats arrivant à échéance en 2021, 29 % sont déjà prorogés. La majorité des contrats n'arrivent à échéance qu'au quatrième trimestre 2021.

Les vacances actuelles, limitées, se situent à Le Mesnil-Amelot (FR), auparavant loué à Autoclick et UTC Aerospace.

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

Sur les trois premiers mois de 2021, les activités locatives de Montea n'ont que peu souffert de la crise du COVID-19.

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

Les arriérés de loyer dus aux accords conclus représentent actuellement une somme d'environ € 0,1 million. Au stade actuel, Montea a perçu 99 % des factures de loyer d'avril et mai (pour les loyers mensuels) et du deuxième trimestre (pour les loyers trimestriels).

1.2.2 Développements

1.2.2.1 Projets réceptionnés dans le courant de Q1 2021

Dans le courant du premier trimestre 2021, le parc d'entreprises anversoises Blue Gate, circulaire et climatiquement neutre, a été réceptionné. Il s'agit d'un centre de distribution d'environ 4.250 m² pour un investissement total voisin de € 10 millions.

- **Parc d'entreprises circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique³**
 - Début du développement : Q4 2019
 - Réception : 08/01/2021
 - Superficie : environ 4.250 m² de centre de distribution (distribution urbaine à bord de vélos cargo et véhicules électriques)
 - Loué pour un terme fixe de 15 ans à DHL Express
 - Valeur d'investissement : environ € 10 millions



1.2.2.2 Projets identifiés en cours de réalisation en 2021

Par ailleurs, Montea a identifié des projets pour un budget d'investissement total de € 171,5 millions⁴, projets qui vont contribuer en 2021 à la croissance du portefeuille. Il s'agit essentiellement de projets en développement ainsi que 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.

Au premier trimestre 2021, la première phase (50 % du terrain acheté en 2020) de développement d'un centre de distribution a commencé à Waddinxveen, aux Pays-Bas. Ce développement a été entièrement pré-loué à HBM Machines B.V. pour une période fixe de 10 ans. Les travaux de la deuxième phase commenceront avec un minimum de 50 % de prélocation.

- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
 - Superficie du terrain : 120.000 m²
 - Achat terrain : Q3 2020
 - Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 80 millions
 - **Développement phase 1 :**
 - Surface espace de stockage : env. 50.000 m²
 - Début du développement : Q1 2021
 - Réception : Q1 2022
 - Locataire : HBM Machines B.V.⁵ pour un terme fixe de 10 ans
 - **Développement phase 2 :**
 - Surface escomptée espace de stockage : env. 50.000 m²
 - Début du développement : après prélocation (< Q4 2021)

³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou www.montea.com.

⁴ Dont € 45,8 millions déjà investis au 31/03/2021

⁵ Voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com pour plus de détails

Par ailleurs, Montea prévoit en 2021 l'achat, la réception ou le démarrage des projets suivants :

- **Centre de distribution, Bruxelles (BE)**
 - Contrat de concession avec le Port de Bruxelles : terme fixe de 30 ans
 - Superficie du terrain : 35.000 m²
 - Achat centre de distribution : Q2 2021
 - Superficie centre de distribution : 20.000 m²
 - Loué à Van Moer Logistics pour un terme fixe de 10 ans
 - Valeur d'investissement : environ € 7 millions
- **Centre de recyclage et de distribution Cleantech, Tiel (NL)⁶**
 - Achat terrain loué : Q3 2018
 - Superficie terrain loué : 479.000 m² dont 31.800 m² seront dégagés pour la construction d'un centre de distribution. Le reste continuera d'être loué à Recycling Combinatie REKO B.V. (stockage et traitement de déchets résiduels) et Struyk Verwo Infra B.V.
 - Superficie centre de distribution : 9.700 m²
 - Début du développement : Q2 2021
 - Réception développement : Q1 2022
 - Loué à Re-Match pour un terme fixe de 20 ans
 - Valeur d'investissement : environ € 12 millions
- **Schiphol Airport - parking parcelle 2 (NL)**
 - Achat terrain : Q4 2020
 - Début aménagement : Q4 2020
 - Réception parking et début contrat de location : Q2 2021
 - Superficie du terrain : 4.400 m² (60 places de stationnement)
 - Loué à Amazon Logistics pour un terme fixe de 10 ans
 - Valeur d'investissement : environ € 2 millions
- **Extension + parking, De Hulst, Willebroek (BE)**
 - Début aménagement : Q2 2021
 - Début contrat de location : Q4 2021
 - Superficie parking : 7.250 m² (75 places pour voitures et 76 pour camions)
 - Superficie cross-dock : env. 2.000 m²
 - Loué à Dachser Belgium SA pour un terme fixe de 15,5 ans
 - Valeur d'investissement : environ € 2,5 millions.
- **Lumineus, Lummen (BE)**
 - Achat terrain (55.000 m²) en 2019
 - Début du développement : après prélocation (< Q4 2021)
 - Superficie prévue du centre de distribution : environ 30.000 m²
 - Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 27 millions
- **Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
 - Achat terrain (37.500 m²) en 2019
 - Début développement : après assainissement et prélocation (< Q4 2021)
 - Superficie prévue du centre de distribution : environ 24.500 m²
 - Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 19 millions

⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com.

- **Projets de rénovation sites existants (BE)⁷**
 - Début rénovation : à la fin du contrat de location (< Q4 2021)
 - Budget d'investissement estimé : environ € 15 millions
- **Parc d'activités St-Priest (FR)**
 - Achat terrain (70.000 m²) en 2022
 - Budget d'investissement terrain : environ € 7 millions

1.2.2.3 Développements dans le portefeuille PV

Les récents investissements en PV portent la capacité totale des panneaux solaires à 38 MWh à fin mars 2021. 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 prévues en 2021

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. Cette proportion sera portée à 60 % pour fin 2021. 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.

1.2.3 Désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissements au premier trimestre 2021.

⁷ 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.

1.2.4 Lancement du rapport ESG ⁸: notre stratégie de développement durable

C'est avec fierté que Montea a présenté son premier rapport ESG⁹. L'objectif principal est de continuer à exploiter une expertise en immobilier logistique et de réaliser des investissements durables de long terme, avec une plus-value pour les clients, les actionnaires, le personnel et les autres parties prenantes. Le développement durable est depuis toujours inscrit dans les gènes de Montea. Nos réalisations de ces dernières années sont la meilleure preuve de notre volonté de croissance durable plutôt que de bénéfice à court terme. Nous avons pris des mesures essentielles pour transposer cet ADN de Montea dans une vision claire et une stratégie de durabilité à moyen terme (2030) et à long terme (2050).

Montea a effectué une mesure point zéro qui a servi de référence pour définir les actions concrètes et les objectifs. Un Group Energy & Sustainability Manager a été désigné pour conduire toutes les actions concrètes et aider Montea à atteindre ses objectifs ambitieux. 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). Parallèlement, Montea a défini bon nombre d'objectifs dans le volet Environmental, Social et Governance. Une description complète de la vision, des priorités stratégiques, des objectifs et des réalisations figure dans le rapport ESG (<https://montea.com/investor-relations/fr/>).

1.2.5 Green Finance Framework ¹⁰

À l'appui de ses ambitions en matière de durabilité, Montea a élaboré un Green Finance Framework. Ce cadre doit permettre à Montea d'émettre des instruments de financement verts. Ces instruments de financement comprennent notamment l'émission d'emprunts obligataires et des conventions de crédit avec les banques pour financer ou refinancer des projets durables présentant un bénéfice indéniable pour l'environnement et la société. Sustainalytics, Second Party Opinion Provider, confirme que ce programme de financement s'inscrit dans les Green Bond Principles et Green Loan Principles. Le Framework comprend les éléments suivants :

- Utilisation des produits
- Processus d'évaluation et sélection des projets
- Gestion des produits
- Rapportage
- Contrôles externes

Le Green Finance Framework est accessible via <https://montea.com/investor-relations/fr/>

1.2.6 Placement privé US : émission de € 235 millions en Green bonds¹¹

Dans le cadre du Green Finance Framework, un pas important a été franchi début 2021 : Montea a finalisé avec succès son premier placement privé US via l'émission de € 235 millions en Green Bonds. Les obligations sont réparties en quatre tranches :

- € 50 millions – durée 10 ans (échéance 27/04/2031) – coupon 1,28 %
- € 30 millions – durée 10 ans (échéance 23/06/2031) – coupon 1,28 %
- € 85 millions – durée 12 ans (échéance 04/01/2034) – coupon 1,42 %

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/04/2021 ou www.montea.com.

⁹ Voir le communiqué de presse du 16/04/2021 ou www.montea.com pour plus de détails.

¹⁰ Rendez-vous sur www.montea.com pour plus de détails.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 14/04/2021 ou www.montea.com.

- € 70 millions – durée 15 ans (échéance 23/06/2036) – coupon 1,44 %

Les obligations ont fait l'objet d'un placement privé US auprès de six investisseurs de renommée internationale. L'émission a reçu un accueil particulièrement favorable. Le montant indicatif a été dépassé à plusieurs reprises, confirmant la confiance que le marché accorde au profil de crédit de Montea. La diversification et les durées distinctes renforcent la structure de financement : la durée moyenne des emprunts s'est considérablement allongée en échange d'un coupon moyen largement inférieur au coût actuel des dettes.

L'émission des obligations a eu lieu dans le cadre du nouveau Green Finance Framework. Les produits seront exclusivement affectés au (re)financement des actifs durables concernés, notamment les bâtiments certifiés, les énergies renouvelables, les programmes d'efficacité énergétique... conformément aux critères du Framework.

1.3 Résumé des états financiers consolidés abrégés au 31 mars 2021

1.3.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 31 mars 2021

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/03/2021 3 mois	31/03/2020 3 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	19.074	16.949
RESULTAT IMMOBILIER	21.988	17.663
% par rapport au résultat locatif net	115,3%	104,2%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-752	-594
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	21.236	17.069
Frais généraux de la société	-1.853	-1.644
Autres revenus et charges d'exploitation	131	-15
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.515	15.409
% par rapport au résultat locatif net	102,3%	90,9%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-2.813	-2.702
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	16.702	12.708
Impôts	-1.259	-219
RESULTAT EPRA	15.443	12.489
<i>par action</i>	<i>0,96</i>	<i>0,79</i>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	69.584	-1.803
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-12.332	0
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	57.252	-1.803
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.359	-4.110
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	5.359	-4.110
RESULTAT NET	78.054	6.576
<i>par action</i>	<i>4,87</i>	<i>0,42</i>

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

□ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 24 %, passant de € 12,5 millions en Q1 2020 à € 15,4 millions en Q1 2021. Le résultat EPRA par action s'élève à € 0,96 pour les 3 premiers mois de 2021 progresse de 22 % par rapport au premier trimestre 2020.

La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2020 et en 2021, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières. Par ailleurs, Montea a perçu au premier trimestre 2021 une indemnité non récurrente, en vertu d'une convention aux termes de laquelle Montea renonce à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg.

□ Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier atteint € 19,5 millions au premier trimestre 2021, une progression de 27 % par rapport à la même période de l'an dernier (€ 15,4 millions).

- Le résultat locatif net s'élève à € 19,1 millions au premier trimestre 2021, en hausse de 13 % (ou € 2,1 millions) par rapport à la même période de 2020 (€ 17,0 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de terrains loués et aux projets de construction réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 0,8 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail.
- Le résultat immobilier atteint € 22,0 millions, en hausse de € 4,3 millions (ou 24 %) par rapport à la même période de l'an dernier. Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net, à l'augmentation des revenus des panneaux solaires et à la perception de l'indemnité non récurrente évoquée plus haut.
- Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent légèrement sur les 3 premiers mois de 2021 en comparaison avec la même période de 2020 (€ 0,2 million). Malgré cela, le résultat opérationnel sur le portefeuille augmente de € 4,1 millions ou 27 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 15,4 millions en Q1 2020 à € 19,5 millions en Q1 2021).
- La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle ^{12*}) se monte à 88,8 % pour les 3 premiers mois de 2021, à comparer aux 87,2 % de la même période de l'an dernier. La principale cause est l'augmentation du résultat immobilier. Au premier trimestre, la marge d'exploitation est toujours un peu plus faible que pour les autres trimestres en raison de l'application de IFRIC 21 et du caractère saisonnier des panneaux solaires.

□ Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € -2,8 millions au lieu des € -2,7 millions de la même période de l'année précédente.

¹² *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.

□ Impôts

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 € 0,9 million 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.

□ Résultat EPRA

Le résultat EPRA pour les 3 premiers mois de 2021 atteint € 15,4 millions, soit 24 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action pour Q1 2021 s'élève à € 0,96 et augmente de 22 % par rapport à la même période de l'an dernier.

□ Résultat sur le portefeuille immobilier¹³

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les 3 premiers mois de 2021 atteint € 57,3 millions (à comparer aux- € 1,8 million de la même période de l'an dernier). L'augmentation s'explique essentiellement par la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant, liée à l'évolution du marché, y compris la plus-value latente sur les projets réceptionnés (€ 69,6 millions). L'augmentation est en partie compensée (- € 12,3 millions) par une provision pour imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais du premier trimestre, constituée pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section Impôts).

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

□ Variation de la juste valeur des instruments financiers

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 5,4 millions ou € 0,33 par action à fin Q1 2021 (contre une variation négative de - € 4,1 millions pour la même période de 2020). L'impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin mars 2021 en raison de la légère augmentation des taux d'intérêt de long terme en 2021.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont un poste hors trésorerie qui n'influence pas le résultat EPRA.

¹³ * 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.

□ 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, en partie compensés par une provision pour imposition latente constituée sur le résultat du portefeuille néerlandais pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section Impôts).

Le résultat net du premier trimestre 2021 (€ 78,1 millions) progresse de € 71,5 millions par rapport à la même période de l'an dernier, principalement en raison du résultat comptabilisé sur le portefeuille immobilier en 2021 comparé à 2020.

Le résultat net (IFRS) par action¹⁴ s'élève à € 4,87 (€ 0,42 fin Q1 2020).

¹⁴ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

1.3.3 Bilan consolidé abrégé Q1 2021

BILAN CONSOLIDE (EUR)		31/03/2021 Conso	31/12/2020 Conso	31/03/2020 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.446.240.463	1.360.538.550	1.171.195.886
II.	ACTIFS COURANTS	51.104.691	38.382.025	35.559.759
	TOTAL DE L'ACTIF	1.497.345.153	1.398.920.575	1.206.755.645
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	894.122.714	815.310.611	686.631.866
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	894.122.714	815.310.611	686.631.866
II.	Intérêts minoritaires	0	0	0
	PASSIFS	603.222.439	583.609.964	520.123.780
I.	Passifs non courants	475.662.521	477.806.518	416.730.708
II.	Passifs courants	127.559.918	105.803.445	103.393.072
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.497.345.153	1.398.920.575	1.206.755.645

1.3.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé Q1 2021

- Au 31/03/2021, le total de l'actif (€ 1.497,3 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (92 % du total), de panneaux solaires (2 % du total) et de développements (3 % du total). Le reste de l'actif (3 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea (y compris les immeubles détenus pour la vente) atteint € 1.450,5 millions au 31 mars 2021¹⁵. Le patrimoine immobilier total de Montea représente la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 1.370,2 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 47,7 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 32,7 millions).

¹⁵ Comme déterminé par l'expert immobilier indépendant JLL

	Total 31/03/2021	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2020	Total 31/03/2020
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)						
Nombre de sites	75	34	18	23	74	69
Surface entrepôts (m ²)	1.183.399	648.831	202.702	331.865	1.162.118	1.072.350
Surface bureaux (m ²)	115.036	66.664	17.774	30.598	114.096	102.511
Surface terrain (m ²) (1)	186.858	6.512	0	180.345	186.858	163.010
Surface totale (m²) - portefeuille immobilier	1.485.292	722.007	220.476	542.809	1.463.071	1.337.872
Portefeuille immobilier - réserves foncières						
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	872.778	32.562	0	840.216	872.778	753.542
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	404.331	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Potentiel de développement (m ²) - en recherche	70.000	0	70.000	0	70.000	70.000
Potentiel de développement (m ²) - en option	79.137	79.137	0	0	79.137	224.137
Surface totale - Potentiel de développement (m²) (1)	1.426.246	243.706	182.204	1.000.336	1.426.246	1.416.422
Juste valeur (K EUR)	1.370.186	639.864	202.059	528.264	1.280.108	1.082.394
Valeur d'investissement (K EUR)	1.447.807	655.968	216.288	575.551	1.351.828	1.134.920
Loyers contractuels annuels (K EUR)	74.088	35.794	10.683	27.612	72.867	67.767
Rendement brut (%)	5,41%	5,59%	5,29%	5,23%	5,69%	6,26%
Rendement brut si 100% loué (%)	5,48%	5,62%	5,70%	5,23%	5,75%	6,34%
Surfaces non louées (m ²) (2)	8.149	1.958	6.191	0	8.149	9.464
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (3)	1.015	176	839	0	734	859
Taux d'occupation	99,4%	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (4)						
Juste valeur (K EUR)	32.686	24.865	0	7.821	29.755	12.269
Portefeuille immobilier - Développements						
Juste valeur (K EUR)	47.658	10.018	2.523	35.117	54.590	74.407

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

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

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

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

- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.485.292 m², répartie sur 75 sites dont 34 en Belgique, 18 en France et 23 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 (> 700.000 m²).
- Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 5,5 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 5,8 % au 31/12/2020. Le rendement brut, compte tenu de l'occupation actuelle, se situe à 5,4 %.
- Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 74,1 millions, une hausse de 9 % par rapport au 31/03/2020, surtout imputable à l'augmentation du portefeuille immobilier.
- Le taux d'occupation reste stable par rapport à fin décembre 2020 et se situe à 99,4 % au 31 mars 2021. Les vacances actuelles, limitées, se situent à Le Mesnil-Amelot (FR), auparavant loué à Autoclick et UTC Aerospace.

- La juste valeur des développements en cours, à savoir € 47,7 millions, se compose de :
 - site de Lummen (BE)
 - potentiel d'expansion à Bornem (BE)
 - site de Senlis (FR)
 - projet de parking à Schiphol Airport (NL)
 - terrain réhabilité à Etten-Leur (NL)
 - site de Waddinxveen (NL)
 - panneaux solaires en cours d'installation (BE + NL)

- La juste valeur des panneaux solaires (€ 32,7 millions) concerne 33 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.

- Dans le total du passif (€ 1.497,3 millions), on trouve les fonds propres à hauteur de € 894,1 millions ainsi qu'une dette totale de € 603,2 millions.
 - Les fonds propres (IFRS) s'élèvent à € 894,1 millions au 31 mars 2021 pour € 686,6 millions fin mars 2020.
 - Le total des engagements de € 603,2 millions se décompose en :
 - € 391,6 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 mars 2021 ainsi que d'une capacité non consommée de € 95,1 millions ;
 - € 79,8 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2014 et 2015 ;
 - une dette de leasing en cours de € 44,8 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires du site d'Alost ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de EUR 25,7 millions ;
 - € 12,3 millions d'impôts différés, et
 - d'autres dettes et comptes de régularisation¹⁶ pour un montant de € 49,0 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint actuellement 6,2 ans, une hausse de plus de 2 ans intervenue dans le cadre du placement privé US de Q2 2021.

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 6,4 ans à fin mars 2021. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt (Interest Rate Swap ou Cap), s'élève à 89 % fin mars 2021.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 7,0 au premier trimestre 2021 contre 5,6 pour la même période de l'an dernier.

Le coût moyen du financement des dettes*¹⁷ s'élève à 2,1 % sur les 3 premiers mois de 2021, et reste stable par rapport à la même période de l'an dernier.

- Le taux d'endettement¹⁸ de Montea se situe à 36,3 % fin Q1 2021 (contre 38,0 % fin 2020).

¹⁶ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

¹⁷ *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.

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

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

1.4 Événements importants survenus après la date du bilan

Montea investit dans la logistique urbaine multimodale à Bruxelles¹⁹

Montea et le Port de Bruxelles ont signé un contrat de concession sur un terrain d'environ 35.000 m², pour un terme fixe de 30 ans (renouvelable par périodes de 10 ans). Le terrain se trouve sur la Vilvoordselaan. Il est adjacent au terminal TTB (Trimodal Terminal Brussels) de Bruxelles. La situation du terrain, à côté de la voie d'accès au centre de Bruxelles, ouvre de larges possibilités en termes de transport par le rail et le canal.



Montea et DSV ont conclu une convention d'achat pour un centre de distribution d'environ 20.000 m², situé sur le terrain en concession (voir plus haut) dans le Port de Bruxelles. La transaction représente une valeur d'investissement de EUR 7 millions et a été accompagnée par JLL. Dans le cadre d'une croissance durable, Montea va également prendre des dispositions pour durabiliser le site : bornes de recharge, éclairage LED, panneaux photovoltaïques, etc.

À partir de Q2 2021, le site ex-DSV sera loué pour un terme fixe de 10 ans à Van Moer Logistics (www.vanmoer.com). Van Moer Logistics cherchait d'urgence un complément de capacité dans le cadre de ses flux de marchandises empruntant les voies navigables en direction de Bruxelles. L'acquisition du terminal TTB, que Van Moer Logistics a réalisée il y a quelque temps, s'inscrit dans le même plan. Van Moer Logistics va par ailleurs rétablir les voies ferrées voisines en vue d'un hub trimodal à proprement parler.

Montea développe des installations cleantech recycle pour Re-Match à Tiel²⁰

En septembre 2018, Montea a fait l'acquisition d'un terrain totalisant 47,9 ha à Tiel. Sur ce terrain, Montea entame la construction d'un centre de recyclage et de distribution de 9.700 m² pour Re-Match. Après achèvement de ce développement pour Re-match, le site comptera encore 45 ha de terrain disponible pour le développement. Dans l'intervalle, le site reste loué à Recycling Combinatie REKO B.V. (stockage et traitement des déchets résiduels) et Struyk Verwo Infra B.V. D'un accès aisé au départ de l'autoroute A15, le terrain se situe sur le canal Amsterdam-Rhin et le Waal. Il dispose de ses propres quais.



Les technologies durables occupent une place centrale dans le projet : le bâtiment sera tout électrique, l'eau de pluie sera réutilisée, et des panneaux solaires prendront place sur le toit. Le site sera mis en service par Re-Match en Q4 2021. Selon les prévisions, la réception du nouveau bâtiment est programmée pour le premier trimestre 2022. Re-Match Nederland B.V. a signé un contrat de bail pour un terme fixe de 20 ans.

Re-Match est la première et la seule entreprise à recycler entièrement la pelouse artificielle. Elle possède l'accréditation Environmental Technology Verification (ETV) de l'UE. Les installations sportives et les stades peuvent se défaire de leurs pelouses artificielles usées en toute sécurité et dans le respect de l'environnement. Le nouveau centre de recyclage va créer 35 emplois à temps plein. En termes de capacité, il pourra recycler 2 millions de mètres carrés par an (280 terrains complets) provenant des Pays-Bas et de Belgique.

¹⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2021 ou www.montea.com.

²⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com.

La phase 1 (50 000 m² de biens immobiliers logistiques sur le Logistiek Park A12 à Waddinxveen) est louée à 100%.

Fin 2020, Montea a annoncé le développement de 50 000 m² de biens immobiliers logistiques sur le Logistics Park A12 à Waddinxveen. HBM Machines B.V. a été le premier locataire à signer un contrat de location à durée fixe de 10 ans pour 36 000 m² dans ce développement. En mai 2021, HBM Machines N.V. a signé un contrat de location supplémentaire pour les 14.000 m² restants dans ce développement, également pour une période fixe de 10 ans.

1.5 Transactions entre parties liées

Au premier trimestre 2021, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées, à l'exception de celles qui respectent les conditions du marché et sont habituelles dans l'exercice des activités de Montea.

2 EPRA Performance measures

Résultat EPRA – résultat EPRA par action

Définition : 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.

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

Calcul :

(en EUR X 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
Résultat net (IFRS)	78.054	6.576
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-69.584	1.803
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.359	4.110
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	12.332	-
Résultat EPRA	15.443	12.489
Nombre moyen pondéré d'actions	16.023.694	15.782.594
Résultat EPRA par action (€/action)	0,96	0,79

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.

(en EUR X 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires	894.123	686.632
VNA par action (€/action)	55,80	43,51
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	894.123	686.632
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	12.332	-
VI. Juste valeur des instruments financiers	25.642	27.034
Comprenant:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	71.586	46.242
NRV	1.003.683	759.908
Nombre d'actions entièrement dilué	16.023.694	15.782.594
NRV par action (€/action)	62,64	48,15

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.

(en EUR X 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires	894.123	686.632
VNA par action (€/action)	55,80	43,51
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	894.123	686.632
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	12.332	-
VI. Juste valeur des instruments financiers	25.642	27.034
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-637	-394
NTA	931.460	713.272
Nombre d'actions entièrement dilué	16.023.694	15.782.594
NTA par action (€/action)	58,13	45,19

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)	31/03/2021	31/03/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires	894.123	686.632
VNA par action (€/action)	55,80	43,51
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	894.123	686.632
Comprenant:		
IX. Juste valeur des dettes financières à taux fixe	1.867	2.878
NDV	895.989	689.510
Nombre d'actions entièrement dilué	16.023.694	15.782.594
NDV par action (€/action)	55,92	43,69

Inoccupation EPRA

Définition : L'inoccupation EPRA correspond au complément de la rubrique « Taux d'occupation », à la différence que le taux d'occupation calculé par Montea est basé sur le nombre de mètres carrés tandis que le taux d'inoccupation EPRA se calcule suivant la valeur locative estimée.

Objectif : L'inoccupation EPRA mesure le pourcentage de vacance en fonction de la valeur locative estimée, sans tenir compte des m² non louables et destinés au redéveloppement ni des terrains.

Calcul :

(En EUR X 1 000)	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 31/03/2021	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/03/2021	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/03/2021	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2020	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/12/2020	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2020
Belgique	176	34.259	0,5%	177	33.760	0,5%
France	839	11.519	7,3%	826	11.494	7,2%
Les Pays-Bas	-	26.376	0,0%	-	26.132	0,0%
Total	1.015	72.155	1,4%	1.003	71.386	1,4%

EPRA NIY / EPRA Topped-up NIY

Définition : 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). 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).

Objectif : 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.

Calcul :

(en EUR x 1000)		31/03/2021	31/12/2020
Immeubles de placement – pleine propriété		1.385.405	1.301.836
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs en vue de vente		0	0
Moins développements		-47.658	-54.590
Portefeuille immobilier achevé		1.337.747	1.247.246
Provision pour frais d'acquisition estimés		75.993	70.154
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B	1.413.740	1.317.400
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		78.810	76.049
Coûts immobiliers		-3.692	-3.718
Loyers nets annualisés	A	75.118	72.331
EPRA NIY	A/B	5,3%	5,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,3%	5,5%

Ratio de coûts EPRA

Définition : 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.

Objectif : Il s'agit d'une mesure permettant de mesurer de manière significative les variations des coûts d'exploitation d'une société immobilière.

Calcul :

Ratio de coûts EPRA (En EUR x 1000)		31/03/2021	31/03/2020
(i) charges d'exploitation & administration (IFRS)		2.761	2.163
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-99	-91
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	2.662	2.072
(ix) Frais directs de vacance		-244	-149
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	B	2.418	1.923
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		19.711	17.497
Revenus locatifs bruts	C	19.711	17.497
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)	A/C	13,5%	11,8%
Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)	B/C	12,3%	11,0%

3 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea²¹

Résultat sur le portefeuille

Définition : 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.

Objectif : Cet APM 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.

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2021	31/03/2020
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	69.584	-1.803
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-12.332	-
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	57.252	-1.803

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition : 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.

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

Calcul :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2021	31/03/2020
Résultat financier	2.547	-6.812
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.359	4.110
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-2.813	-2.702

²¹ Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 2 Mesures de performance EPRA.

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

Définition : 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.

Objectif : Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise en pourcentage du résultat immobilier.

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2021	31/03/2020
Résultat immobilier	21.988	17.663
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	19.515	15.409
MARGE D'EXPLOITATION	88,8%	87,2%

Coût moyen de la dette

Définition : 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.

Objectif : L'entreprise se finance en partie par l'emprunt. Cet APM mesure le coût de cette source de financement et son impact potentiel sur les résultats.

Calcul :

COUT MOYEN DE LA DETTE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2021	31/03/2020
Résultat financier	2.547	-6.812
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	16	-75
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.359	4.110
Frais d'intérêt liés aux obligations de location (IFRS 16)	512	529
Intérêts intercalaires	-514	-219
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-2.799	-2.467
CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)	532.703	472.561
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	2,1%	2,1%

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul :

INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	19.515	15.409
Revenues financiers (+)	5	90
TOTAL (A)	19.519	15.499
Charges financières nettes (-)	2.797	2.776
TOTAL (B)	2.797	2.776
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,98	5,58

4 Mise à jour COVID-19 et perspectives

4.1 COVID-19

Montea a pris un ensemble de mesures pour assurer la continuité de ses activités dans les pays où la société opère, en privilégiant avant tout la santé et le bien-être de toutes les parties prenantes. Ces mesures resteront en place en 2021. Le télétravail est la norme pour toutes les tâches qui n'exigent pas une présence physique. Montea dispose d'un environnement numérique et d'outils de communication modernes, grâce auxquels cette mesure ne pose pas de difficultés particulières. La continuité du service vis-à-vis des locataires est garantie par les équipes opérationnelles, en contact étroit avec les locataires.

Une clientèle de qualité, diversifiée en termes de pays, de secteurs et de sites, permet de limiter au minimum le risque de défaut de paiement. Les magasins sont opérationnels et connaissent même dans certains cas une recrudescence d'activité. Montea est consciente des défis que certains clients doivent relever. Lorsque des locataires demandent un étalement des loyers, la question est examinée au cas par cas en vue d'une solution équilibrée. Montea n'a pas consenti de ristournes ni de quittances sur les loyers. Les arriérés de loyer dus aux accords conclus représentent à la fin du premier trimestre 2021 une somme d'environ € 0,1 million.

Au stade actuel, Montea a perçu 99 % des factures de loyer d'avril et mai (pour les loyers mensuels) et du deuxième trimestre (pour les loyers trimestriels).

Par ailleurs, Montea s'est attachée à renforcer encore sa structure financière, notamment avec un endettement de 36,3 % et un Interest Coverage Ratio de 7,0x. Avec le placement privé US lancé en avril 2021, Montea assure ses besoins en financement jusqu'au milieu de 2022, une position confortable en ces temps d'instabilité. Montea dispose à fin mars 2021 d'une capacité non consommée de € 95,1 millions en lignes de crédit ainsi que de € 235,0 millions dans le cadre des emprunts obligataires.

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

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 ».

4.2 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. Au vu de l'importance croissante de ces tendances, du savoir-faire interne (références en tant qu'investisseur final de développement), d'un pipeline de développement bien rempli et des nombreux terrains disponibles, Montea ajuste son objectif de croissance - grâce également aux récentes mises à jour du portefeuille existant - et augmente son ambition de faire croître le portefeuille immobilier de € 450 millions par rapport à 2019, ce qui se traduira par un portefeuille immobilier de € 1.600 millions (auparavant € 1.450 millions) pour fin 2021.

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 € 3,68
(+ 5 % par rapport à 2020)
- ✓ croissance du dividende par action à € 2,96
(+ 5 % 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 mars 2021), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,5 ans fin mars 2021) et l'âge moyen des bâtiments (8,2 ans fin mars 2021). 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 fait partie de l'initiative Science Based Targets afin d'appuyer son ambition et son action dans la lutte contre le changement climatique.

En 2021, Montea a atteint son objectif de développer et de mettre en œuvre un Green Finance Framework. Montea a créé ce Green Finance Framework dans l'intention d'émettre des instruments de financement verts, pouvant englober des obligations, des emprunts, des placements privés et tous autres instruments de financement verts, dans le but de (re)financer des projets durables présentant un avantage clair pour l'environnement et la société.

5 Déclarations prospectives

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

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

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

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

Montea ne s'engage en aucune façon (sauf obligation légale éventuelle) à actualiser ou adapter ces perspectives, même s'il se produit des changements dans les attentes, événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels les perspectives s'appuient. Ni Montea, ni son 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.

6 Calendrier financier

12/05/2021	Déclaration intermédiaire – Résultats au 31/03/2021 (avant la bourse)
18/05/2021	Assemblée générale des actionnaires
19/08/2021	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2021 (après la bourse)
19/08/2021	Téléconférence des analystes concernant le rapport financier semestriel
29/10/2021	Déclaration intermédiaire – Résultats au 30/09/2021 (avant la bourse)

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

À PROPOS DE MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans l'immobilier logistique 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 31/03/2021, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1.485.292 m², répartie sur 75 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com