

Communiqué de presse

Rapport financier semestriel

Annonce du plan de croissance Track'24

de l'administrateur unique
relatif à la période du
01/01/2021 au 30/06/2021

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 19/08/2021 – 18H00



L'essentiel du plan de croissance Track'24

- ⇒ **Croissance du portefeuille immobilier à € 2,2 milliards pour fin 2024**
(> 60 % ou > € 800 mio de plus qu'au Q4 2020)
- ⇒ Focus sur l'**immobilier logistique durable et polyvalent** :
 - Implantations stratégiques de premier plan
 - Sites multimodaux
 - Bâtiments multifonctionnels
 - Exploitation maximale de l'espace – réaménagement de friches industrielles
- ⇒ **Le résultat EPRA par action augmente à € 4,30 en 2024**
(> 20 % d'augmentation par rapport à 2020)
- ⇒ **Le dividende par action augmente à € 3,45 en 2024**, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
(> 20 % d'augmentation par rapport à 2020)
- ⇒ Montea ambitionne **de réduire les émissions de CO₂ de ses propres opérations de 50 % pour fin 2024**, dans le fil de l'objectif pour 2030, à savoir une **neutralité carbone complète sans compensation**
- ⇒ Montea ambitionne **de réduire les émissions de CO₂ de ses bâtiments de 20 % pour fin 2024**, dans le fil de l'objectif pour 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la conférence climatique de Paris (Paris Proof)

track'24

À retenir en S1 2021

- ❑ **Ajustement à la hausse de la prévision de croissance du résultat EPRA pour 2021 : de € 3,68 par action à € 3,74 par action**
(7 % de croissance par rapport à 2020 au lieu de 5 %)
- ❑ **Ajustement à la hausse du dividende par action pour 2021: de € 2,96 par action à € 3,02 par action**
(7 % de croissance par rapport à 2020 au lieu de 5 %)
- ❑ D'ici à la fin de 2021, le portefeuille atteindra **€ 1,6 milliard**
- ❑ **Résultat EPRA S1 2021: € 1,96 par action**, une hausse de 14 % par rapport à la même période en 2020, compte tenu d'une indemnité non récurrente perçue en Q1 2021, Montea renonçant à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg. Sans tenir compte de cette indemnité unique, le résultat EPRA augmente de 7 % par rapport à la même période en 2020.
- ❑ **Fondamentaux solides:**
 - ⇒ Endettement contrôlé de 36,9 %
 - ⇒ Taux d'occupation élevé de 99,7 %
 - ⇒ Longue durée résiduelle des contrats de bail jusqu'à leur première échéance 7,5 ans – hors panneaux solaires
 - ⇒ Clientèle diversifiée de qualité
- ❑ Lancement du **rapport ESG** : notre stratégie de développement durable à moyen terme avec l'ambition d'arriver à la **neutralité carbone de nos propres opérations par la compensation** d'ici 2021.
- ❑ Création et implémentation d'un **Green Finance Framework**
- ❑ Émission de **€ 235 millions en Green Bonds** via placement privé US

Résumé

□ Dans le cadre de **Track'24**, Montea propose de réaliser les ambitions suivantes dans les années 2021 à 2024 :

- ✓ poursuite de la croissance du parc immobilier à € 2,2 milliards pour fin 2024 (> 60 % ou > € 800 mio de plus qu'au Q4 2020)
- ✓ focus sur l'immobilier logistique durable et polyvalent :
 - Implantations stratégiques de premier plan
 - Sites multimodaux
 - Bâtiments multifonctionnels
 - Exploitation maximale de l'espace – réaménagement de friches industrielles
- ✓ croissance du résultat EPRA par action à € 4,30 en 2024 (> 20 % d'augmentation par rapport à 2020)
- ✓ hausse du dividende par action à € 3,45 en 2024, sur la base d'un taux de distribution de 80 % (> 20 % d'augmentation par rapport à 2020)
- ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses propres opérations de 50 % pour fin 2024, dans le fil de l'objectif pour 2030, à savoir une neutralité carbone complète sans compensation
- ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses bâtiments de 20 % pour fin 2024, dans le fil de l'objectif pour 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la conférence climatique de Paris (Paris Proof)

□ Avec l'annonce du nouveau plan de croissance, Montea place la barre très haut, mais plus que jamais, la société est prête à réaliser ses ambitions. Avec un grand nombre de nouveaux projets dans le pipeline, une large réserve de terrains pour environ 2.000.000 m² et des équipes professionnelles dans les quatre pays où elle est présente, Montea est prête à répondre à la forte demande du marché. Ces facteurs constitueront la base de la réalisation de Track'24.

□ Montea mise beaucoup sur son nouveau plan de croissance. Le résultat EPRA de Montea pour le premier semestre de 2021 se situe à € 31,4 millions, en progression de € 4,1 millions sur la même période en 2020 (€ 27,3 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. Sans tenir compte de cette indemnité unique, le résultat EPRA augmente de € 2,1 millions par rapport à la même période en 2020. Le résultat EPRA par action pour S1 2021 atteint € 1,96, en hausse de 14 % par rapport à 2020. Sans cette indemnité unique, le résultat EPRA par action progresse de 7 % par rapport au premier semestre 2020.

□ Dans le courant du premier semestre de 2021, le volume du portefeuille a été augmenté de € 142,3 millions (y compris la plus-value latente sur les projets réceptionnés et l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant). La juste valeur du patrimoine immobilier, développements et panneaux solaires compris, augmente de ce fait de 10 %, passant de € 1.364,5 millions fin 2020 à € 1.506,8 millions fin du premier semestre 2021.

Le taux d'occupation atteint 99,7 % au 30 juin 2021, en hausse de 0,3 % par rapport à fin 2020. La durée résiduelle moyenne des contrats de bail jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,5 ans (hors panneaux solaires).

- Avec un endettement de 36,9 % au 30 juin 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 date initiale au Q2 2021 et au Q1 2022) a par ailleurs considérablement renforcé les liquidités de Montea.
- Conformément à Track'24, Montea reconfirme sa volonté de faire croître le portefeuille immobilier à € 1,6 milliard pour fin 2021 (y compris les récentes revalorisations du portefeuille existant). Cela représente une hausse de 17 % par rapport à 2020.
- Montea ajuste à la hausse ses objectifs liés aux résultats pour 2021 :
 - ✓ croissance du résultat EPRA par action de € 3,68 à € 3,74 (+7 % sur 2020)
 - ✓ augmentation du dividende par action de € 2,96 à € 3,02 (+ 7 % sur 2020)
 - ✓ maintien du taux d'occupation au-dessus de 97%
 - ✓ endettement inférieur à 50 %
- Sur le plan de la durabilité, Montea a également revu ses ambitions à la hausse. Dans le courant du premier semestre 2021, la société 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).
- Au premier semestre 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.
- 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 %
- Montea ambitionne d'arriver à la neutralité en CO₂ de ses opérations internes, par le biais d'une compensation, 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.

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.

Table des matières

1 Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Événements et transactions importants survenus au premier semestre 2021
- 1.3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2021
- 1.4. Performance boursière de l'action Montea
- 1.5. Événements importants survenus après la date du bilan
- 1.6. Transactions entre parties liées
- 1.7. Principaux risques et incertitudes
- 1.8. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

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

3 Mesures de performance EPRA

4 Détail du calcul des APM utilisés par Montea

5 Perspectives

- 5.1. Nouveau plan de croissance : Track'24
- 5.2. Perspectives pour 2021

6 Déclarations prospectives

7 Calendrier financier

Annexes :

1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2021
2. État consolidé du bilan au 30/06/2021
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Hiérarchie de la juste valeur
7. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2021 par région géographique
8. État consolidé du bilan au 30/06/2021 par région géographique
9. Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2021
10. Rapport du commissaire

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	DE	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
						6 mois	12 mois	6 mois
Portefeuille immobilier								
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		35	17	23	0	75	74	71
Surface du portefeuille immobilier								
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	668.565	183.607	342.074	0	1.194.247	1.162.118	1.115.558
Bureaux	M ²	67.096	17.183	31.598	0	115.877	114.096	104.637
Terrains - loués	M ²	6.512	0	180.345	0	186.858	186.858	163.010
Surface totale - portefeuille immobilier (M²)	M²	742.173	200.790	554.018	0	1.496.981	1.463.071	1.383.206
Potentiel de développement (m ²) - en location	M ²	32.562	0	840.216	0	872.778	872.778	753.542
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	M ²	152.207	121.433	100.120	0	373.760	404.331	344.231
Potentiel de développement (m ²) - en recherche	M ²	0	0	0	0	0	70.000	70.000
Potentiel de développement (m ²) - en option	M ²	196.958	150.539	0	227.859	575.356	79.137	199.137
Potentiel de développement	M²	381.727	271.972	940.336	227.859	1.821.894	1.426.246	1.366.910
Valeur du patrimoine immobilier								
Juste valeur (2)	KE	672.536	196.710	552.877	0	1.422.123	1.280.108	1.147.166
Valeur d'investissement (3)	KE	689.457	210.577	602.349	0	1.502.383	1.351.828	1.203.252
Taux d'occupation (4)	%	99,4%	99,5%	100,0%	0,0%	99,7%	99,4%	99,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques								
Juste valeur	KE	24.731	0	8.952	0	33.683	29.755	26.237
Portefeuille immobilier - Projets en développement								
Juste valeur (2)	KE	12.297	3.786	34.873	0	50.956	54.590	42.195
Résultats consolidés								
Résultats								
Résultat net locatif	KE					38.118	69.597	34.177
Résultat immobilier	KE					44.204	74.374	36.575
Résultat avant le résultat sur portefeuille	KE					40.031	67.635	32.778
Marge d'exploitation (5)*	%					90,6%	90,9%	89,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	KE					-5.920	-10.950	-5.125
Résultat EPRA (7)*	KE					31.425	55.778	27.267
Moyenne pondérée nombre d'actions						16.044.884	15.916.319	15.807.764
Résultat EPRA par action (8)*	€					1,96	3,50	1,72
Résultat sur vente d'immeubles de placement	KE					1.110	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	KE					105.257	107.308	28.406
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	KE					-15.780	0	0
Résultat sur le portefeuille (9)	KE					90.587	107.308	28.406
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	KE					6.447	-8.077	-7.713
Résultat net (IFRS)	KE					128.458	155.009	47.960
Résultat net / action	€					8,01	9,74	3,03
Bilan consolidé								
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	KE					916.451	815.311	708.197
EPRA NRV (12)*	KE					1.031.681	911.747	788.636
EPRA NTA (13)*	KE					956.105	845.722	738.352
EPRA NDV (14)*	KE					917.327	817.356	711.074
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	KE					570.953	531.279	495.860
Total du bilan	KE					1.547.115	1.398.921	1.253.328
Ratio d'endettement (15)	%					36,9%	38,0%	39,6%
IFRS VAN par action	€					56,52	50,88	44,20
EPRA NRV par action (16)*	€					63,62	56,90	49,22
EPRA NTA par action (17)*	€					58,96	52,78	46,08
EPRA NDV par action (18)*	€					56,57	51,01	44,38
Cours de bourse (19)	€					99,20	93,10	89,20
Prime	%					75,5%	83,0%	101,8%

- 1) Y compris immeubles destinés à la vente.
- 2) Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS, hors immeubles à usage propre
- 3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- 4) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 5) * La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier. Voir section 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 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 3.
- 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 3.
- 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	30/06/2021	30/06/2020
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:	
			31.425	27.267
			In € / action:	
			1,96	1,72
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:	
			1.031.681	788.636
			In € / action:	
			63,62	49,22
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:	
			956.105	738.352
			In € / action:	
			58,96	46,08
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:	
			917.327	711.074
			In € / action:	
			56,57	44,38
E) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.		10,3%	9,4%
F) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.		9,6%	9,0%
	Definition	Objectif	30/06/2021	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.	0,5%	1,0%
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.	5,2%	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.	5,2%	5,5%

1.2 Événements et transactions importants survenus au premier semestre 2021

1.2.1 Locations

Taux d'occupation de 99,7 %

Au 30 juin 2021, le taux d'occupation se situe à 99,7 %, une progression de 0,4 % par rapport à la même période de l'an dernier. Cela s'explique par la location d'une unité inoccupée de Le Mesnil-Amelot (FR) à Espace Phone SARL et Antavia SAS. Sur les 9 % de contrats arrivant à échéance en 2021, 58% sont déjà prorogés.

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

1.2.2 Acquisitions

Au premier semestre 2021, le volume total des achats a avoisiné € 19 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant. Ces investissements génèrent (valeur du terrain non comprise) un rendement initial net de 6,5 %. Réserve de terrains comprise, le rendement initial net se situe à 6,3 %.

1.2.2.1 Achats réalisés

Montea investit dans la logistique urbaine multimodale à Bruxelles (BE)³

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 d'environ 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 du 01/05/2021, le site ex-DSV est 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.

³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2021 ou www.montea.com.

Sale & lease back d'un bâtiment logistique, Ridderkerk (NL)⁴

Le 26 mai 2021, Montea a acheté à VDH Forwarding & Warehousing B.V. un centre de distribution de quelque 6.750 m² situé à Ridderkerk. VDH organise le transport de A à B, mais aussi le voyage de A à Z, autrement dit des opérations d'expédition jusqu'à la livraison à la destination finale.



D'autres dispositions seront prises pour moderniser durablement le site avec des bornes de recharge, des éclairages LED et des panneaux solaires. Cela fait, le bien répondra à nouveau entièrement aux normes actuelles de durabilité.

Le contrat de location avec VDH Forwarding & Warehousing B.V. présente une durée de 10 ans avec une première possibilité de résiliation après 7 ans.

Terrain à développer, Senlis (FR)

À Senlis (sur l'axe Lille-Paris), Montea a fait l'acquisition en 2019 d'un terrain de quelque 71.000 m² très bien situé à proximité de la sortie A1. Au premier semestre 2021, Montea a pris une option sur 11 terrains adjacents, soit une superficie totale d'environ 99.000 m², ce qui portera la surface totale du parc d'activités à environ 17 ha.

À la fin du deuxième trimestre, Montea a levé 3 des 11 options (environ 19.000 m² pour une valeur d'investissement totale d'environ EUR 0,5 million). Montea attend pouvoir commencer à développer le parc d'activités au plus tard début 2024.

⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com.

1.2.3 Développements

1.2.3.1 Projets réceptionnés en 2021

Parc d'entreprises circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique⁵

Dans le courant du premier trimestre 2021, le centre de distribution de DHL Express, dans le parc d'entreprises anversoises Blue Gate, circulaire et climatiquement neutre, a été réceptionné.

- 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

Schiphol Airport - parking parcelle 2 (NL)

Au deuxième trimestre 2021, le deuxième parking de Schiphol a été réceptionné :

- Achat terrain : Q4 2020
- Début aménagement : Q4 2020
- Réception parking et début contrat de location : 23/04/2021
- Superficie 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

1.2.3.2 Projets identifiés en cours de réalisation en 2021

Par ailleurs, Montea a identifié des projets pour un budget d'investissement total de € 162 millions⁶, projets qui vont contribuer en 2021 à la réalisation du nouveau plan de croissance Track'24. 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.

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

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. Le site est entièrement préloué à HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans. Les travaux de la deuxième phase commenceront avec un minimum de 50 % de prélocation.



- Superficie terrain : 120.000 m²
- Achat terrain : Q3 2020
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 80 millions

⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou www.montea.com.

⁶ Dont € 35,7 millions déjà investis au 30/06/2021

- **Développement phase 1 :**
 - Surface espace de stockage : env. 50.000 m²
 - Début du développement : Q1 2021
 - Réception : Q1 2022
 - Locataire : HBM Machines B.V.⁷ 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)

Centre de recyclage et de distribution Cleantech, Tiel (NL)⁸

Montea a aussi commencé **au deuxième trimestre 2021** la construction d'un centre de recyclage et de distribution de 9.700 m² pour Re-match. Le centre de recyclage et de distribution sera bâti sur un terrain d'environ 48 ha à Tiel, que Montea a acheté en septembre 2018. 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.



- 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

Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)⁹

Au **deuxième trimestre 2021**, Montea a signé un bail de huit ans avec Bas Service Oriented pour le développement d'un nouveau centre de distribution d'environ 26.500 m² dans le parc d'activités Vosdonk à Etten-Leur. Montea avait déjà signé en 2019 la convention d'achat de cette friche industrielle de 37.520 m². Dans l'intervalle, le site a été entièrement réhabilité et le permis d'environnement est irrévocable.



- Achat terrain (37.500 m²) en 2019
- Début du développement : Q3 2021
- Début contrat de location : 01/07/2022
- Superficie prévue du centre de distribution : environ 26.500 m²
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 19 millions

⁷ Voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com pour plus de détails

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com.

⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com.

Extension + parking, De Hulst, Willebroek (BE)

Toujours au **deuxième trimestre 2021**, les travaux ont commencé pour l'extension et l'aménagement du parking dans le parc d'activités de Willebroek. L'extension est déjà louée à Dachser Belgium N.V. et représente une valeur d'investissement voisine de € 2,5 millions.

- 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

Par ailleurs, Montea prévoit notamment pour le **deuxième semestre 2021** l'achat, la réception ou le démarrage des projets suivants :

- **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
- **Projets de rénovation sites existants (BE)¹⁰**
 - 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

¹⁰ 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 récents investissements en PV portent la capacité totale des panneaux solaires à 40 MWc à fin juin 2021. Cela représente une production d'environ 36.000 MWh, l'équivalent de la consommation de quelque 10.400 familles, ou une réduction du CO₂ correspondant à 600 ha de forêt. Jusqu'à présent, les installations PV de Montea se trouvent sur les toits des immeubles belges et néerlandais. Au deuxième semestre 2021, les premiers panneaux solaires feront leur apparition sur les toits du portefeuille français.

Réalisations du premier semestre 2021

Au premier semestre 2021, les toits du portefeuille belge ont accueilli 1 nouvelle installation PV, un investissement total d'environ € 0,2 million. Avec cette nouvelle installation, le parc PV belge produit désormais 23.000 MWh, soit la consommation énergétique annuelle d'environ 6.600 ménages.

Aux Pays-Bas, les nouvelles installations PV sont au nombre de 2, soit un investissement total de € 3,9 millions. La puissance photovoltaïque des Pays-Bas atteint de ce fait 13.000 MWh, le niveau nécessaire pour couvrir la consommation annuelle de 3.800 ménages.

Réalisations prévues en 2021

Montea a équipé de panneaux solaires environ 82 % 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, 56 % des entrepôts du parc sont désormais munis de panneaux solaires. Cette proportion sera portée à 75 % pour fin 2021. Un budget d'investissement d'environ € 9 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.

1.2.4 Désinvestissements en Q2 2021

Désinvestissement du bâtiment de St-Laurent-Blangy (FR)

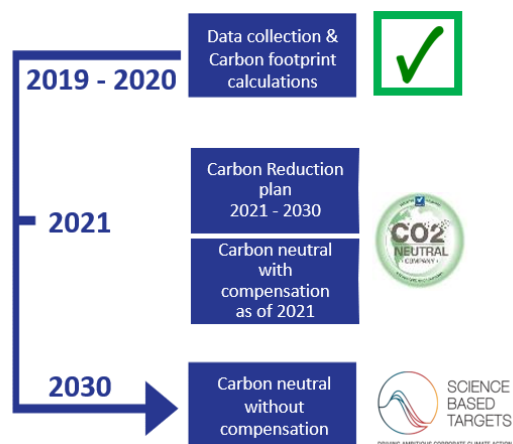
Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé en Q2 2021 à la vente d'un bâtiment de 13.500 m² à St-Laurent-Blangy. La transaction représente une somme d'environ € 7,8 millions. Le prix de vente dépassait de € 1,2 million la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant le 31/03/2021.

1.2.5 Lancement du rapport ESG ¹¹: notre stratégie de développement durable

Environnement

C'est avec fierté que Montea a présenté son premier rapport ESG au premier semestre. 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 bénéficié 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 pour fin 2021 de rendre ses propres opérations neutres en CO₂. À partir du deuxième trimestre 2021, Montea s'approvisionne en électricité exclusivement auprès de sources renouvelables locales. Avec sa propre production d'électricité verte, Montea fait un grand pas vers la neutralité carbone de ses opérations. Dans la même perspective, la décision a été prise de verdir le parc de voitures. Sans passer par la case des hybrides rechargeables, Montea adopte directement une mobilité entièrement électrique.

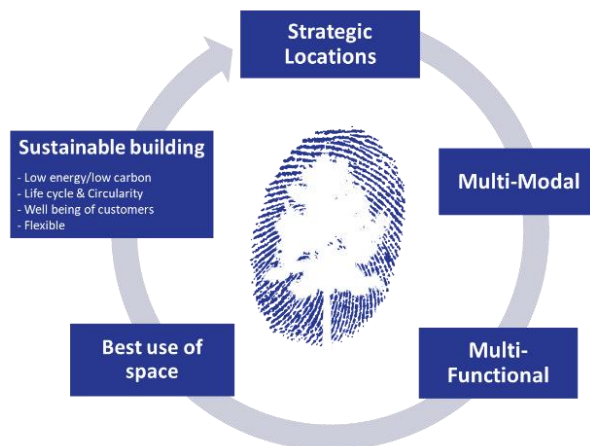


Parallèlement, Montea ambitionne de rendre les bâtiments de son parc « Paris Proof » d'ici 2050. Dans le « Client Engagement Programme » mis sur pied à cet effet, Montea aide ses clients à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre et à abaisser leurs coûts énergétiques. Après l'analyse et le benchmarking initiaux de la consommation actuelle d'énergie, on s'efforcera d'aligner chaque actif sur les objectifs. C'est dans cette perspective que Montea a signé le Paris Proof Commitment de la fondation Dutch Green Building Council (DGBC).



¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/04/2021 ou www.montea.com.

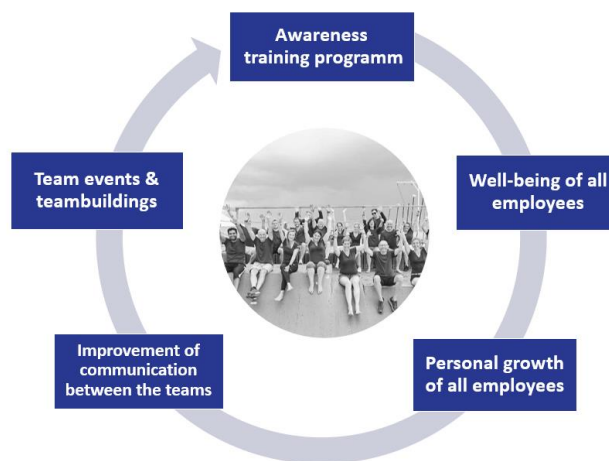
Toujours dans le but de durabiliser son portefeuille, Montea applique une recette éprouvée : focus sur un immobilier logistique durable et polyvalent dans des endroits stratégiques ; sites multimodaux ; bâtiments multifonctionnels et exploitation maximale de l'espace (redéveloppement de friches industrielles).



Aspect social

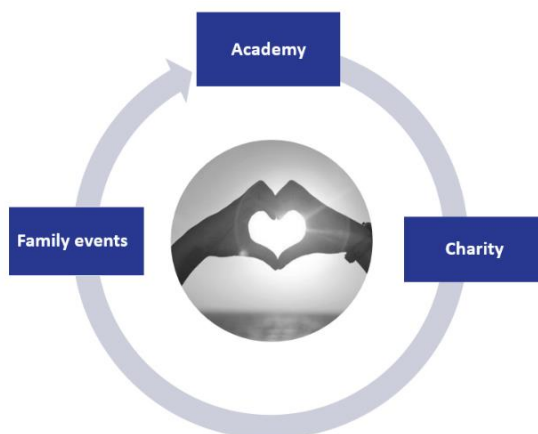
Pour réaliser ses ambitions, Montea s'appuie sur une équipe formidable, les Monteaners. Dans son rôle d'employeur, Montea se soucie de la santé et du bien-être de ses propres collaborateurs, notamment via :

- ✓ accès à une plate-forme de formation couvrant une variété de thèmes
- ✓ séances d'exercice physique en ligne 'stay connected & in good shape'
- ✓ réunions d'équipe en ligne
- ✓ environnement de travail entièrement en ligne
- ✓ team-building annuel pour entretenir les liens entre les quatre pays



Par ailleurs, Montea entend partager sa vaste expertise avec un maximum de partenaires. Régulièrement, des séminaires intéressants et des journées d'inspiration sont organisés à son initiative, parfois en liaison avec des partenaires. Montea est régulièrement invitée à prendre la parole lors de séminaires spécifiquement destinés au secteur de l'immobilier.

Montea encourage ses collaborateurs à profiter de leur temps libre pour s'investir dans des initiatives sociétales. En mai, des Monteaners ont pris part au Wings for Life World Run, une course qui récolte des fonds servant intégralement à financer la recherche sur la moelle épinière. Au mois d'août, deux équipes Montea prendront le départ du 24h Trail Run de Kampenhoeve Ster ASBL, un centre d'asinothérapie et d'hippothérapie. De son côté, Montea soutient diverses organisations caritatives locales. Convaincue que ses collaborateurs, ainsi que leur famille, sont la clé de voûte de l'entreprise, Montea organise régulièrement des événements à l'intention des familles.

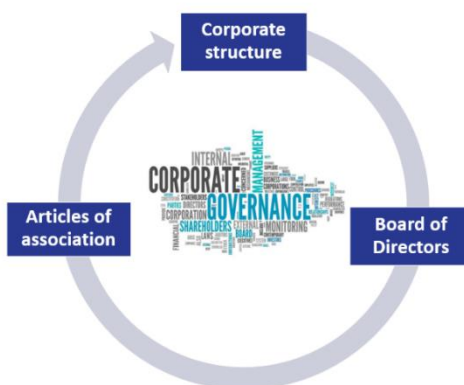


Gouvernance

Montea milite pour une culture faisant une place centrale à l'égalité, à la diversité et à la non-discrimination. La diversité des collaborateurs engendre une dynamique positive et des décisions équilibrées. À ce titre, la diversité a déjà largement contribué à la croissance de l'entreprise.

Une diversité suffisante est également recherchée au sein du Conseil d'administration. Dans ce contexte, la diversité fait référence au genre des administrateurs, mais aussi à d'autres critères comme les compétences, l'expérience et le savoir, ce qui contribuera à une prise de décision équilibrée.

Au deuxième trimestre 2021, un certain nombre de politiques ont été adaptées en fonction de la nouvelle stratégie ESG.



Une description complète de la vision, des priorités stratégiques, des objectifs et des réalisations figure dans le rapport ESG ([ESG Report_FR](#)).

1.2.6 Green Finance Framework ¹²

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/>

1.2.7 Placement privé US : émission de € 235 millions en Green bonds¹³

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 %
- € 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.

1.2.8 Poursuite du renforcement de la structure de financement

Résultat du dividende optionnel – 52 % des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en optant pour des actions¹⁴

Pour soutenir sa croissance, Montea a une nouvelle fois proposé aux actionnaires un dividende optionnel. Au total, 52 % des coupons n° 23 (qui représentent le dividende de l'exercice 2020) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 191.762 nouvelles actions ont été émises pour un total de € 16.326.616,68 (€ 3.908.109,56 de capital et € 12.418.507,12 de primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé. Les

¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/06/2021 ou www.montea.com.

¹³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 14/04/2021 ou www.montea.com.

¹⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/06/2021 ou www.montea.com.

actions nouvellement créées sont admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris depuis le 14 juin 2021. Le capital social de Montea est représenté par 16.215.456 actions.

1.2.9 Évolutions de la politique concernant le statut de FBI néerlandais

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'une partie étrangère 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 jusqu'à fin 2020, 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 de FBI.

Dans ses déclarations à l'impôt des sociétés de 2015 à 2019 compris, Montea Nederland NV¹⁵ 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

¹⁵ Et ses filiales néerlandaises

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).

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 NV¹⁶ 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 € 3,5 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.

¹⁶ Et ses filiales néerlandaises

1.3 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2021

1.3.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 30 juin 2021

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGÉ (K EUR) Analytique	30/06/2021 6 mois	30/06/2020 6 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	38.118	34.177
RESULTAT IMMOBILIER	44.204	36.575
% par rapport au résultat locatif net	116,0%	107,0%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.419	-1.115
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	42.785	35.460
Frais généraux de la société	-2.926	-2.646
Autres revenus et charges d'exploitation	172	-36
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	40.031	32.778
% par rapport au résultat locatif net	105,0%	89,6%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-5.920	-5.125
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	34.111	27.653
Impôts	-2.686	-387
RESULTAT EPRA	31.425	27.267
<i>par action</i>	1,96	1,72
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.110	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	105.257	28.406
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-15.780	0
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	90.587	28.406
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6.447	-7.713
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	6.447	-7.713
RESULTAT NET	128.458	47.960
<i>par action</i>	8,01	3,03

RATIOS CLES	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Ratios clés (€)			
Résultat EPRA par action (1)	1,96	3,50	1,72
Résultat sur le portefeuille par action (1)	5,65	6,74	1,80
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,40	-0,51	-0,49
Résultat net (IFRS) par action (1)	8,01	9,74	3,03
Résultat EPRA par action (2)	1,94	3,48	1,70
Distribution proposée			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		81%	
Dividende brut par action		2,83	
Dividende net par action		1,98	
Nombre d'actions moyen pondéré	16.044.884	15.916.319	15.807.764
Nombre d'action en circulation en fin de période	16.215.456	16.023.694	16.023.694

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

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

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

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

□ Résumé

Le résultat EPRA augmente de € 4,1 millions, passant de € 27,3 millions sur les 6 premiers mois de 2020 à € 31,4 millions pour la même période en 2021. Le résultat EPRA par action sur les 6 premiers mois de 2021 atteint € 1,96 et gagne 14 % par rapport à la même période de l'année précédente (€ 1,72), compte tenu de l'augmentation de 2 % du nombre moyen pondéré d'actions.

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 € 40,0 millions au deuxième trimestre 2021, une progression de 22 % par rapport à la même période de l'an dernier (€ 32,8 millions).
 - Le résultat locatif net se monte à € 38,1 millions pour S1 2021, soit 12 % (€ 3,9 millions) de mieux qu'à la même période en 2020 (€ 34,2 millions). L'augmentation s'explique essentiellement par les récents achats de nouveaux biens, les terrains loués et les projets réceptionnés, qui engendrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 1,3 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (+0,9 %), de la relocation de bâtiments inoccupés (+0,2 %) et de la renégociation de contrats existants (+0,1 %).
 - Le résultat immobilier sur S1 2021 atteint € 44,2 millions, en hausse de € 7,6 millions (ou 21 %) par rapport à la même période de l'an dernier (€ 36,6 millions). Cela s'explique principalement par la hausse du résultat locatif net (€ 3,9 millions), l'augmentation des revenus des panneaux solaires (€ 1,2 million) et l'indemnité non récurrente (voir plus haut) qui a été perçue.
 - Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent de € 0,4 million sur les 6 premiers mois de 2021 par rapport à la même période en 2020. Cela s'explique par la croissance du portefeuille et par l'augmentation de la taxe d'abonnement. Malgré cela, le résultat opérationnel sur le portefeuille augmente de € 7,3 millions ou 22 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 32,8 millions au Q2 2020 à € 40,0 millions au Q2 2021).
 - La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle ^{17*}) monte à 90,6 % pour les 6 premiers mois de 2021, à comparer aux 89,6 % de la même période de l'an dernier. La principale cause est l'augmentation du résultat immobilier.
- Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € -5,9 millions pour les six premiers mois de 2021, soit € 0,8 million de plus que l'année dernière (€ -5,1 millions). La hausse est imputable à une dette consommée plus importante pendant les six premiers mois de 2021 (€ 497,7 millions) par rapport à la même période de l'année dernière (€ 418,5 millions).

Le coût financier moyen¹⁸ calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 1,9 % pour les 6 premiers mois en 2021 contre 2,1 % pour la même période en 2020.

^{17*}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 son compte de résultat, 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 € 1,9 million a été constituée dans le compte de résultat du deuxième trimestre, représentant 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 6 premiers mois de 2021 atteint € 31,4 millions, soit € 4,1 millions de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 14 % à € 1,96 pour S1 2021.

□ Résultat sur le portefeuille immobilier^{19*}

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les 6 premiers mois de 2021 atteint € 90,6 millions (à comparer aux € 28,4 millions 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 (€ 105,3 millions) et la plus-value réalisée sur la vente du site français de Saint-Laurent-Blangy (€ 1,1 million). L'augmentation est en partie compensée (- € 15,8 millions) par une provision pour imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais en S1 2021, provision 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 monte à € 6,4 millions à la fin du Q2 2021 (contre une variation négative de - € 7,7 millions pour la même période en 2020). L'impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt fin juin 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 constituent un poste hors trésorerie, sans aucun effet sur le résultat EPRA.

¹⁸ *Ce coût financier, un prorata moyen, se calcule à partir du coût financier total sur la période rapporté à la dette financière moyenne sur les 12 derniers mois, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture, qui ne constituent pas un coût de financement à proprement parler pour la société.

¹⁹ * 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 semestre 2021 (€ 128,5 millions) progresse de € 80,5 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 action²⁰ s'élève à € 8,01 (€ 3,03 fin Q2 2020).

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

1.3.3 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2021

BILAN CONSOLIDÉ (EUR)		30/06/2021 Conso	31/12/2020 Conso	30/06/2020 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.509.099.404	1.360.538.550	1.217.746.768
II.	ACTIFS COURANTS	38.015.428	38.382.025	35.581.352
	TOTAL DE L'ACTIF	1.547.114.832	1.398.920.575	1.253.328.121
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	916.451.301	815.310.611	708.196.762
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	916.451.301	815.310.611	708.196.762
II.	Intérêts minoritaires	0	0	0
	PASSIFS	630.663.531	583.609.964	545.131.359
I.	Passifs non courants	542.036.674	477.806.518	437.472.501
II.	Passifs courants	88.626.857	105.803.445	107.658.859
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.547.114.832	1.398.920.575	1.253.328.121

1.3.4 Commentaire du bilan consolidé au 30 juin 2021

- Au 30/06/2021, le total de l'actif (€ 1.547,1 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (92 % du total), de panneaux voltaïques (2 % du total) et de projets de développement (3 % du total). Le reste de l'actif (3 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

La juste valeur du parc immobilier total de Montea suivant IAS 40 représente € 1.506,8 millions au 30 juin 2021²¹. Elle se compose de la valeur des immeubles en portefeuille y compris les immeubles détenus en vue de la vente (€ 1.422,1 millions), de la juste valeur des développements en cours (€ 51,0 millions) et de la juste valeur des panneaux solaires (€ 33,7 millions).

	Total 30/06/2021	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2020	Total 30/06/2020
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)							
Nombre de sites	75	35	17	23	0	74	71
Surface entrepôts (m ²)	1.194.247	668.565	183.607	342.074	0	1.162.118	1.115.558
Surface bureaux (m ²)	115.877	67.096	17.183	31.598	0	114.096	104.637
Surface terrain (m ²) (1)	186.858	6.512	0	180.345	0	186.858	163.010
Surface totale (m²) - portefeuille immobilier	1.496.981	742.173	200.790	554.018	0	1.463.071	1.383.206
Portefeuille immobilier - réserves foncières							
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	872.778	32.562	0	840.216	0	872.778	753.542
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	373.760	152.207	121.433	100.120	0	404.331	344.231
Potentiel de développement (m ²) - en recherche	0	0	0	0	0	70.000	70.000
Potentiel de développement (m ²) - en option	575.356	196.958	150.539	0	227.859	79.137	199.137
Surface totale - Potentiel de développement (m²) (1)	1.821.894	381.727	271.972	940.336	227.859	1.426.246	1.366.910
Juste valeur (K EUR)	1.422.123	672.536	196.710	552.877	0	1.280.108	1.147.166
Valeur d'investissement (K EUR)	1.502.383	689.457	210.577	602.349	0	1.351.828	1.203.252
Loyers contractuels annuels (K EUR)	75.598	36.203	10.836	28.558	0	72.867	70.112
Rendement brut (%)	5,32%	5,38%	5,51%	5,17%	0,00%	5,69%	6,11%
Current yield si 100% loué (%)	5,40%	5,52%	5,56%	5,21%	0,00%	5,75%	6,18%
Surfaces non louées (m ²) (2)	5.161	4.135	1.026	0	0	8.149	9.170
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (3)	368	275	93	0	0	734	836
Taux d'occupation	99,7%	99,4%	99,5%	100,0%	0,0%	99,4%	99,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (4)							
Juste valeur (K EUR)	33.683	24.731	0	8.952	0	29.755	26.237
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur (K EUR)	50.956	12.297	3.786	34.873	0	54.590	42.195

(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).

²¹ Comme déterminé par les experts immobiliers indépendants JLL et Stadim.

- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.496.981 m², répartie sur 75 sites dont 35 en Belgique, 17 en France et 23 aux Pays-Bas.
- ❑ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un potentiel de développement total de 1.821.894 m², dont 872.778 m² de terrains loués en portefeuille, 373.760 m² de terrains non loués en portefeuille et 575.356 m² en option. En moyenne, cette réserve de terrains débouchera suivant les attentes sur environ 50 % de surface louable (> 900.000 m²).
- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 5,4 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 5,5 % au 31/03/2021. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 5,3 %.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 75,6 millions, une hausse de 8 % par rapport au 30/06/2020, surtout imputable à l'augmentation du portefeuille immobilier.

Le taux d'occupation de 99,7 % au 30/06/2021 est en légère hausse par rapport à fin mars 2021 (0,3 %). Cela s'explique par la location d'une unité inoccupée de Le Mesnil-Amelot (FR) à Espace Phone SARL et Antavia SAS.

- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 51,0 millions, se compose de :
 - site de Lummen (BE)
 - potentiel d'expansion à Bornem (BE)
 - site de Senlis (FR)
 - terrain réhabilité à Etten-Leur (NL)
 - site de Waddinxveen (NL)
 - panneaux solaires en cours d'installation (BE + NL + FR)
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires (€ 33,7 millions) concerne 35 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.
- ❑ Dans le total du passif (€ 1.547,1 millions), on trouve les fonds propres (€ 916,5 millions) et une dette totale de € 630,7 millions.
 - Les fonds propres (IFRS) s'élèvent à € 916,5 millions au 30 juin 2021 pour € 815,3 millions fin 2020.
 - Le total des engagements de € 630,7 millions se décompose en :
 - € 297,7 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 471,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 juin 2021 ainsi que d'une capacité non consommée de € 174,0 millions ;
 - € 200,0 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2015 et 2021 (Placement Privé US) ;
 - une dette de leasing en cours de € 46,5 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires du site d'Alost ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de EUR 24,6 millions ;
 - € 15,8 millions d'impôts différés, et
 - les autres dettes et comptes de régularisation²² pour un montant de € 46,1 millions.

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

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 6,4 ans au 30 juin 2021, 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 5,9 ans fin juin 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, s'élève à 91 %.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 6,8 au premier semestre 2021 contre 6,4 pour la même période de l'an dernier.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 1,9 % sur les 6 premiers mois de 2021 (2,1 % sur la même période de l'an dernier).

- Le taux d'endettement²³ de Montea se situe à 36,9 % fin Q2 2021 (contre 38,0 % fin 2020).

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

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

1.3.5 Règles d'évaluation

Ces états financiers semestriels ont été préparés conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux exigences légales et réglementaires applicables en Belgique. Les méthodes comptables ont été appliquées de manière cohérente aux exercices présentés.

○ **Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2021**

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 :

- Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux de référence - Phase 2
- Amendement à l'IFRS 16 Contrats de location : Concessions de location liées à COVID-19 après le 30 juin 2021 (applicable pour les exercices comptables commençant le 1er avril 2021, mais pas encore endossé dans l'Union Européenne)

○ **Normes et interprétations nouvelles et modifiées qui ont été publiées mais ne sont pas encore applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2021**

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore de rigueur en 2021 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)
- Amendement à l'IAS 1 Présentation des états financiers relatif aux notes sur les méthodes comptables (applicable à partir du 1er 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).
- Amendement de l'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs relatif à la définition des estimations comptables (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Amendement de l'IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique (à appliquer à partir du 1er janvier 2023)

1.4 Performance boursière de l'action Montea

Le cours boursier au 30/06/2021 (€ 99,20) dépasse de 11,2 % le cours de clôture d'il y a un an (€ 89,20) et de 6,6 % le niveau de fin 2020 (€ 93,10).

PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Cours de bourse (€)			
A la clôture	99,20	93,10	89,20
Le plus élevé	105,40	107,80	100,40
Le plus bas	86,60	53,00	53,00
Moyenne	94,98	90,69	84,88
VAN par action (€)			
IFRS VAN	56,52	50,88	44,20
EPRA NRV	63,62	56,90	49,22
EPRA NTA	58,96	52,78	46,08
EPRA NDV	56,57	51,01	44,38
Prime (%)	75,5%	83,0%	101,8%
Rendement de dividende (%)		3,0%	
Dividende (€)			
Brut		2,83	
Net		1,98	
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	16.000	12.889	16.025
Volume de la période	2.015.954	3.312.481	2.019.182
Nombre d'actions	16.215.456	16.023.694	16.023.694
Capitalisation boursière (K €)			
Capitalisation boursière à la clôture	1.608.573	1.491.806	1.429.314
Ratios (%)	12%	21%	13%
Vitesse			

1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

Il n'y a pas d'événements importants après la date de clôture du bilan.

1.6 Transactions entre parties liées

Au premier semestre 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.

1.7 Principaux risques et incertitudes

1.7.1 Principaux risques et incertitudes²⁴

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.

²⁴ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, nous nous référons au rapport annuel 2020. La politique de Montea sera, si nécessaire, adaptée en fonction des facteurs de risque décrits.

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

Conformément à l'article 13, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, 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 EPRA Performance measures²⁵

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)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net (IFRS)	128.458	47.960
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-105.257	-28.406
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-1.110	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.447	7.713
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	15.780	-
Résultat EPRA	31.425	27.267
Nombre moyen pondéré d'actions	16.044.884	15.807.764
Résultat EPRA par action (€/action)	1,96	1,72

²⁵ Le commissaire a effectué une évaluation (ISRE 2410) des normes EPRA incluses dans cette section.

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)	30/06/2021	30/06/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires	916.451	708.197
VNA par action (€/action)	56,52	44,20
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	916.451	708.197
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	15.780	-
VI. Juste valeur des instruments financiers	24.554	30.637
Comprenant:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	74.895	49.802
NRV	1.031.681	788.636
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NRV par action (€/action)	63,62	49,22

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)	30/06/2021	30/06/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires	916.451	708.197
VNA par action (€/action)	56,52	44,20
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	916.451	708.197
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	15.780	-
VI. Juste valeur des instruments financiers	24.554	30.637
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-681	-481
NTA	956.105	738.352
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NTA par action (€/action)	58,96	46,08

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)	30/06/2021	30/06/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires	916.451	708.197
VNA par action (€/action)	56,52	44,20
l) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	916.451	708.197
Comprenant:		
IX. Juste valeur des dettes financières à taux fixe	875	2.878
NDV	917.327	711.074
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NDV par action (€/action)	56,57	44,38

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 30/06/2021	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 30/06/2021	(A/B) Taux d'inoccupation EPRA (in %) 30/06/2021	(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 EPRA (in %) 31/12/2020
Belgique	275	35.573	0,8%	177	33.760	0,5%
France	93	10.962	0,9%	557	11.494	4,8%
Les Pays-Bas	-	26.993	0,0%	-	26.132	0,0%
Total	368	73.528	0,5%	734	71.386	1,0%

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)		30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement – pleine propriété		1.436.716	1.301.836
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs en vue de vente		0	0
Moins développements		-50.956	-54.590
Portefeuille immobilier achevé		1.385.760	1.247.246
Provision pour frais d'acquisition estimés		78.508	70.154
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	B	1.464.269	1.317.400
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		80.232	76.049
Coûts immobiliers		-3.994	-3.718
Loyers nets annualisés	A	76.238	72.331
Gratuités ou autre 'lease incentives'		0	29
"topped-up" Loyers nets annualisés	C	76.238	72.360
EPRA NIY	A/B	5,2%	5,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,2%	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)		30/06/2021	30/06/2020
(i) charges d'exploitation & administration (IFRS)		4.397	3.582
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-198	-198
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	4.199	3.384
(ix) Frais directs de vacance		-249	-134
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	B	3.950	3.250
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		40.967	36.045
Revenus locatifs bruts	C	40.967	36.045
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)	A/C	10,3%	9,4%
Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)	B/C	9,6%	9,0%

4 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea²⁶

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>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	1.110	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	105.257	28.406
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-15.780	-
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	90.587	28.406

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>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat financier	527	-12.837
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.447	7.713
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-5.920	-5.125

²⁶ Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 3 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>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat immobilier	44.204	36.575
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	40.031	32.778
MARGE D'EXPLOITATION	90,6%	89,6%

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>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat financier	527	-12.837
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	38	-92
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.447	7.713
Frais d'intérêt liés aux obligations de location (IFRS 16)	1.059	1.053
Intérêts intercalaires	-408	-784
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-5.231	-4.948
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	540.353	478.383
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	1,9%	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)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	40.031	32.778
Revenus financiers (+)	6	92
TOTAL (A)	40.036	32.870
Charges financières nettes (-)	5.882	5.176
TOTAL (B)	5.882	5.176
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,8	6,4

5 Perspectives

5.1 Track'24

Croissance ambitieuse du portefeuille

Dans le cadre Track'24, Montea propose de réaliser les ambitions suivantes pour les années 2021 à 2024. Sur une période de quatre ans, Montea souhaite réaliser une croissance de plus de € 800 millions (ou + 60 % par rapport à 2020), ce qui portera la valeur du portefeuille à € 2,2 milliards pour fin 2024.

La priorité ira à l'immobilier logistique durable et polyvalent :

- ✓ Implantations stratégiques de premier plan
- ✓ Sites multimodaux
- ✓ Bâtiments multifonctionnels
- ✓ Exploitation maximale de l'espace – réaménagement de friches industrielles

Objectif de rentabilité à long terme

Grâce à la solidité de son assise financière, à un faible endettement et à la forte occupation de ses sites, Montea ambitionne pour 2024 :

- ✓ croissance du résultat EPRA par action à € 4,30
(> 20 % d'augmentation par rapport à 2020)
- ✓ croissance du dividende par action à € 3,45
(> 20 % d'augmentation par rapport à 2020)

Avec l'annonce du nouveau plan de croissance, Montea place la barre très haut, mais plus que jamais, la société est prête à réaliser ses ambitions. Montea compte un grand nombre de nouveaux projets dans le pipeline et dispose d'une large réserve de terrains pour environ 2.000.000 m². Montea peut aussi s'appuyer sur des équipes formidables dans les quatre pays où elle est présente. Si l'on y ajoute la forte demande du marché, tout est en place pour mener à bien Track'24.

Focus sur le développement durable

Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses propres opérations de 50 % pour fin 2024, dans le cadre de l'objectif pour 2030, à savoir une neutralité carbone complète sans compensation.

Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses bâtiments de 20 % pour fin 2024, dans le cadre de l'objectif pour 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la conférence climatique de Paris (Paris Proof)



track'24

5.2 Perspectives 2021

Track'24 : un départ prometteur

Montea mise beaucoup sur son nouveau plan de croissance et ajuste à la hausse ses objectifs liés aux résultats :

- ✓ croissance du résultat EPRA par action de € 3,68 à € 3,74 (+7 % par rapport à 2020)
- ✓ augmentation du dividende par action de € 2,96 à € 3,02 (+ 7 % par rapport à 2020)
- ✓ maintien du taux d'occupation au-dessus de 97 %
- ✓ endettement inférieur à 50 %

Conformément à Track'24, Montea reconferme sa volonté de faire croître le portefeuille immobilier à € 1,6 milliard pour fin 2021 (y compris les récentes revalorisations du portefeuille existant). Cela représente une hausse de 17 % par rapport au Q4 2020.

Fondamentaux solides

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 (99,7 % fin juin 2021), la durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,5 ans fin juin 2021) et l'âge moyen des bâtiments (8,6 ans fin juin 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 %.

Durabilité

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.

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.

Dans le cadre du Green Finance Framework, un pas important a été franchi début 2021 : Montea a finalisé avec succès son premier placement privé US²⁷ via l'émission de € 235 millions en Green Bonds.

²⁷ Voir le communiqué de presse du 13/04/2021 ou www.montea.com pour plus de détails.

6 Déclarations prospectives

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

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

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

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

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

7 Calendrier financier

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 30/06/2021, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1.496.981 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

Annexe 1: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2021²⁸

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
		6 mois	12 mois	6 mois
I.	Revenus Locatifs	37.708	70.061	34.177
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	409	-465	0
	RESULTAT LOCATIF NET	38.118	69.597	34.177
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.559	7.466	2.753
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.910	-7.762	-2.869
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	6.438	5.074	2.514
	RESULTAT IMMOBILIER	44.204	74.374	36.575
IX.	Frais techniques	-1	-17	-12
X.	Frais commerciaux	-171	-95	-22
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-249	-156	-134
XII.	Frais de gestion immobilière	-983	-1.913	-919
XIII.	Autres charges immobilières	-16	-48	-28
	CHARGES IMMOBILIERES	-1.419	-2.229	-1.115
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	42.785	72.145	35.460
XIV.	Frais généraux de la société	-2.926	-4.378	-2.646
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	172	-133	-36
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	40.031	67.635	32.778
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.110	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	105.257	107.308	28.406
XIX.	Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-15.780	0	0
XX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	130.617	174.943	61.184
XXI.	Revenus financiers	6	94	92
XXII.	Charges nettes d'intérêts	-5.882	-10.938	-5.176
XXIII.	Autres charges financières	-44	-107	-41
XXIV.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6.447	-8.077	-7.713
	RESULTAT FINANCIER	527	-19.027	-12.837
XXV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	131.145	155.915	48.346
XXVI.	Impôts des sociétés	-2.686	-906	-387
XXVII.	Exit tax	0	0	0
	IMPOT	-2.686	-906	-387
	RESULTAT NET	128.458	155.009	47.960
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	128.458	155.009	47.960
	Intérêts minoritaires	0	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	16.215.456	16.023.694	16.023.694
	Nombre d'actions pondéré de la période	16.044.884	15.916.319	15.807.764
	RESULTAT NET par action (EUR)	8,01	9,74	3,03

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

Annexe 2: État consolidé du bilan au 30/06/2021²⁹

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.509.099	1.360.539	1.217.747
A.	Goodwill	-	-	-
B.	Immobilisations incorporelles	681	589	481
C.	Immeubles de placement	1.473.404	1.328.823	1.189.726
D.	Autres immobilisations corporelles	34.705	30.842	27.358
E.	Actifs financiers non courants	88	64	147
F.	Créances de location-financement	-	-	-
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	222	221	35
H.	Actifs d'impôts différés	-	-	-
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	-	-	-
II.	ACTIFS COURANTS	38.015	38.382	35.581
A.	Actifs détenus en vue de la vente	-0	6.221	-
B.	Actifs financiers courants	-	-	-
C.	Créances de location-financement	-	-	-
D.	Créances commerciales	13.270	13.374	12.821
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	11.959	9.646	8.068
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.503	5.057	10.976
G.	Comptes de régularisation	5.283	4.085	3.716
	TOTAL DE L'ACTIF	1.547.115	1.398.921	1.253.328
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	916.451	815.311	708.197
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	916.451	815.311	708.197
A.	Capital	323.743	319.812	319.848
B.	Primes d'émission	234.693	222.274	222.274
C.	Réserves	229.557	118.216	118.114
D.	Résultat net de l'exercice	128.458	155.009	47.960
II.	Intérêts minoritaires	-	-	-
	PASSIF	630.664	583.610	545.131
I.	Passifs non courants	542.037	477.807	437.473
A.	Provisions	-	-	-
B.	Passifs financiers non courants	501.614	446.742	406.689
a.	Etablissement de crédit	256.691	351.874	310.922
b.	Crédit-bail	807	833	919
c.	Autres	244.116	94.035	94.848
C.	Autres passifs financiers non courants	24.642	31.065	30.783
D.	Passifs commerciaux et autres passifs non courants	-	-	-
E.	Autres passifs non courants	-	-	-
F.	Passifs d'impôts différés	15.780	-	-
II.	Passifs courants	88.627	105.803	107.659
A.	Provisions	-	-	-
B.	Passifs financières courantes	44.545	61.794	61.344
a.	Etablissement de crédit	42.500	30.000	29.600
b.	Crédit-bail	105	98	99
c.	Autres	1.940	31.696	31.645
C.	Autres passifs financiers courants	-	-	-
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	19.316	17.966	23.052
a.	Exit taks	202	147	278
b.	Autres	19.114	17.819	22.774
E.	Autres passifs courants	5.477	4.778	4.775
F.	Comptes de régularisation	19.288	21.266	18.488
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.547.115	1.398.921	1.253.328

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

Annexe 3: État consolidé des mouvements de fonds propres³⁰

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
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
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	3.931	12.419	1.640	0	0	0	17.990
Augmentation de capital	3.815	12.419	0	0	0	0	16.233
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés	0	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	1.626	0	0	0	1.626
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	116	0	15	0	0	0	131
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	323.743	234.693	119.856	155.009	0	0	833.301
Dividendes	0	0	-45.308	0	0	0	-45.308
Résultat reporté	0	0	155.009	-155.009	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	128.458	0	0	128.458
AU 30/06/2021	323.743	234.693	229.557	128.458	0	0	916.451

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

Annexe 4: État du résultat global consolidé³¹

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
	6 mois	12 mois	6 mois
Résultat net	128.458	155.009	47.960
Autres éléments du résultat global	1.626	2.402	2.301
Articles qui seront repris au résultat:	0	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	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Articles qui ne seront pas repris au résultat:	1.626	2.402	2.301
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	1.626	2.402	2.301
Résultat global	130.084	157.411	50.260
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	130.084 €	157.411 €	50.260 €
Intérêts minoritaires	0	0	0


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

Annexe 5: État des flux de trésorerie consolidés³²

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/06/2021	31/12/2020
	6 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	5.057	7.690
Résultat net	128.458	155.009
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	5.920	10.950
Revenus locatives	-6	-94
Impôts payés sur financements	5.926	11.045
Dividends	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	2.686	906
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-96.711	-99.395
Amortissements et réductions de valeur	324	743
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	163	278
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	-124	465
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	285	0
Autres éléments non monétaires	-97.035	-100.138
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-105.257	-107.308
Impact IFRS 9 (+/-)	-6.447	8.077
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-1.110	0
Provisions	-1	-1
Impôts	15.780	-906
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	40.354	67.470
Variation du besoin en fonds de roulement (C)	-3.336	1.791
Mouvements d'éléments de l'actif	-3.408	-2.663
Créances commerciales	0	-186
Autres actifs non courants à long terme	103	31
Autres actifs courants	-2.313	-460
Charges à reporter et produits acquis	-1.199	-2.048
Mouvements d'éléments du passif	72	4.454
Dettes commerciales	-566	3.079
Taxes, charges sociales et dettes salariales	1.916	673
Autres passifs courants	699	-30
Charges à imputer et produits à reporter	-1.978	732
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	42.075	76.951
Activités d'investissement	-37.642	-98.695
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-196	-327
Immeubles de placement et projets de développement	-34.805	-82.611
Autres immobilisations corporelles	-27	-29
Panneaux photovoltaïques	-3.724	-15.728
Vente d'immeubles de placement	1.110	0
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-37.642	-98.695
CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)	4.433	-21.744
Variation des passifs financiers et dettes financières	36.439	57.479
Variation des autres passifs	0	0
Variation des capitaux propres	-27.449	-19.727
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Eléments du passifs financiers	-5.920	-10.950
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	3.071	26.801
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	7.504	5.057

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

Annexe 6: Hiérarchie de la juste valeur³³

	 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	30/06/2021 Valeur exercice	30/06/2021 Niveau 1 (1)	30/06/2021 Niveau 2 (2)	30/06/2021 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.509.099	0	991	1.508.109
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	681	0	681	0
C.	Immeubles de placement	1.473.404	0	0	1.473.404
D.	Autres immobilisations corporelles	34.705	0	0	34.705
E.	Actifs financiers non courants	88	0	88	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	222	0	222	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	38.015	7.503	30.512	0
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	13.270	0	13.270	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	11.959	0	11.959	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.503	7.503	0	0
G.	Comptes de régularisation	5.283	0	5.283	0
	TOTAL DE L'ACTIF	1.547.115	7.503	31.503	1.508.109
	PASSIF	630.664	0	631.539	0
I.	Passifs non courants	542.037	0	542.912	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	501.614	0	502.490	0
	1. Dettes bancaires	256.691	0	256.691	0
	2. Bonds	244.116	0	244.991	0
	3. Detts financiers longs termes (garanties,...)	807	0	807	0
C.	Autres passifs financiers non courants	24.642	0	24.642	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	15.780	0	15.780	0
II.	Passifs courants	88.627	0	88.627	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	44.545	0	44.545	0
	1. Dettes bancaires	42.500	0	42.500	0
	2. Leasings	105	0	105	0
	3. Autres	1.940	0	1.940	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	19.316	0	19.316	0
E.	Autres passifs courants	5.477	0	5.477	0
F.	Comptes de régularisation	19.288	0	19.288	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	630.664	0	631.539	0

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

Annexe 7: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2021 par région géographique³⁴

(EUR x 1.000)		30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021
		BE	FR	NL	Elim.	6 mois
I.	Revenus Locatifs	18.018	5.722	13.969	0	37.708
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	132	153	124	0	409
	RESULTAT LOCATIF NET	18.150	5.875	14.093	0	38.118
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.939	826	795	0	3.559
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.992	-844	-1.074	0	-3.910
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	5.595	29	813	0	6.438
	RESULTAT IMMOBILIER	23.692	5.886	14.627	0	44.204
IX.	Frais techniques	0	-1	0	0	-1
X.	Frais commerciaux	-39	-74	-58	0	-171
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-141	-108	0	0	-249
XII.	Frais de gestion immobilière	-644	-339	0	0	-983
XIII.	Autres charges immobilières	-15	-1	0	0	-16
	CHARGES IMMOBILIERES	-839	-523	-58	0	-1.419
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22.853	5.363	14.569	0	42.785
XIV.	Frais généraux de la société	-2.634	-227	-65	0	-2.926
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	214	-40	-2	0	172
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	20.433	5.096	14.502	0	40.031
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.110	0	0	1.110
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	43.569	4.123	57.565	0	105.257
	Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	0	0	-15.780	0	-15.780
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	64.002	10.329	56.286	0	130.617
XX.	Revenus financiers	2.560	1	0	-2.555	6
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-5.886	-758	-1.793	2.555	-5.882
XXII.	Autres charges financières	-35	-7	-2	0	-44
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6.447	0	0	0	6.447
	RESULTAT FINANCIER	3.086	-764	-1.795	0	527
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	67.088	9.565	54.491	0	131.145
XXV.	Impôts des sociétés	-110	-142	-2.434	0	-2.686
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	IMPOT	-110	-142	-2.434	0	-2.686
	RESULTAT NET	66.978	9.423	52.057	0	128.458
	RESULTAT EPRA	16.962	4.190	10.273	0	31.425
	Nombre d'actions moyen pondéré	16.045	16.045	16.045	0	16.045
	RESULTAT NET PAR ACTION	4,17	0,59	3,24	0,00	8,01
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,06	0,26	0,64	0,00	1,96

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

Annexe 8: État consolidé du bilan au 30/06/2021 par région géographique³⁵

		(EUR x 1.000)				
		30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	926.472	201.118	561.984	-180.475	1.509.099
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	681	0	0	0	681
C.	Immeubles de placement	719.959	200.495	552.950	0	1.473.404
D.	Autres immobilisations corporelles	25.081	590	9.034	0	34.705
E.	Actifs financiers non courants	180.563	0	0	-180.475	88
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	188	33	0	0	222
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	281.255	5.082	17.314	-265.635	38.015
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	7.211	2.668	4.491	-1.100	13.270
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	264.690	0	11.804	-264.535	11.959
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.337	1.209	958	0	7.503
G.	Comptes de régularisation	4.016	1.205	62	0	5.283
	TOTAL DE L'ACTIF	1.207.727	206.200	579.298	-446.110	1.547.115
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	623.256	108.008	362.146	-176.958	916.451
	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	623.256	108.008	362.146	-176.958	916.451
A.	Capital	323.743	0	117.045	-117.045	323.743
B.	Primes d'émission	234.693	0	0	0	234.693
C.	Réserves	-2.158	98.585	193.044	-59.914	229.557
D.	Résultat net de l'exercice	66.978	9.423	52.057	0	128.458
II.	Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
	PASSIF	584.471	98.192	217.152	-269.152	630.664
I.	Passifs non courants	524.756	1.464	15.816	0	542.037
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	500.114	1.464	36	0	501.614
C.	Autres passifs financiers non courants	24.642	0	0	0	24.642
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	15.780	0	15.780
II.	Passifs courants	59.715	96.728	201.336	-269.152	88.627
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	44.433	77	35	0	44.545
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.378	3.166	12.980	-1.207	19.316
E.	Autres passifs courants	771	90.371	182.498	-268.163	5.477
F.	Comptes de régularisation	10.133	3.113	5.823	219	19.288
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.207.727	206.200	579.298	-446.110	1.547.115

³⁵ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 9: Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2021



Aux dirigeants

Montea NVIndustriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Bruxelles, 6 août 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.

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 30 juin 2021 s'élève à :

1.587.695.600 EUR

(Un milliard cinq cent quatre-vingt-sept millions six cent nonante-cinq 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 30 juin 2021 à :

1.506.765.300 EUR

(Un milliard cinq cent et six millions sept cent soixante-cinq 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 30 juin 2021, la valeur d'investissement à 1.556.746.500 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.478.108.700 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 30 juin 2021, la valeur d'investissement à 30.949.100 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 28.656.600 EUR.



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Annexe 10: Rapport du commissaire



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Klootlaan 2
B-1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Montea SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2021

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé du bilan de Montea SA arrêté au 30 juin 2021 ainsi que l'état consolidé du compte de résultat, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des mouvements de fonds propres et l'état des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2021 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 18 août 2021

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri
Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(signature), o=EY
Datum: 2021.08.18 09:44:17
+02'00'

Joeri Klaykens *
Partner
*Agissant au nom d'une SRL

22JK0048

Belgisch Vermoederschap
Société à responsabilité limitée
RPM Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9000 0000
* handelend in naam van een vermoederschap/ghesant au nom d'une société
A member firm of Ernst & Young Global Limited