

Communiqué de presse

Rapport financier semestriel

du gérant statuaire relatif à la période du
01/01/2019 au 30/06/2019

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 8/08/2019 – 17h45



- ✓ Résultat EPRA de € 24,2 millions sur H1 2019 (+ 51 % par rapport à H1 2018)
- ✓ Résultat EPRA par action de € 1,65¹ sur H1 2019 (+ 22 % par rapport à H1 2018)
- ✓ La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de € 192,3 millions ou 21 % par rapport à fin 2018
- ✓ Les fondamentaux du portefeuille sont solides : taux d'occupation de 98,7 % fin Q2 2019 et durée moyenne résiduelle des contrats de bail jusqu'à la première échéance 8,2 ans (hors durée des certificats des panneaux photovoltaïques)
- ✓ Coût moyen du financement 2,2 % sur H1 2019 pour un degré de couverture de 93 % au 30 juin 2019
- ✓ Endettement de 41,5 % à fin Q2 2019
- ✓ NAV EPRA par action € 40,8 (+ 18 % comparé à Q4 2018)

Perspectives pour 2019 :

- ✓ Croissance du résultat EPRA par action vers € 3,25 (+ 10% par rapport à 2018)
- ✓ Croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action vers € 2,50 (+ 10% par rapport à 2018, sur la base d'un taux de distribution de 80 %)
- ✓ Après la vente du centre de distribution de 's Heerenberg pour un montant de € 24 millions en Q3 2019, l'ambition restera de porter la croissance du portefeuille immobilier supérieur à € 1,1 milliard
- ✓ Le taux d'occupation reste supérieur à 97,5 % - La durée moyenne résiduelle des contrats de bail jusqu'à la première échéance dépasse 7,5 ans
- ✓ Coût moyen de la dette 2,2 % pour un degré de couverture >90 %

¹ L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre et va augmenter progressivement chaque trimestre jusqu'à la fin l'année.

Résumé

1. Le résultat EPRA de Montea pour les 6 premiers mois de 2019 se situe à € 24,2 millions, en progression de 51 % sur la même période de 2018 (€ 16,0 millions), essentiellement à cause de l'augmentation du résultat locatif net due à l'accroissement du portefeuille. Le résultat EPRA par action sur les 6 premiers mois de 2019 atteint € 1,65 et gagne 22 % par rapport à la même période de 2018 (€ 1,35), compte tenu de l'augmentation de 24 % du nombre moyen pondéré d'actions.

Le résultat locatif net augmente de 39 % (de € 23,1 millions fin Q2 2018 à € 32,1 millions fin Q2 2019), principalement à la faveur des récents achats de nouveaux biens et des développements réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires.

La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient désormais en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier au lieu du résultat locatif net. Pour cette raison, la marge d'exploitation de H1 2019 atteint 90,3 % (au lieu de 94,3 % suivant la précédente méthode de calcul). La marge d'exploitation de H1 2018 se situait à 87,9 % (au lieu de 91,3 % suivant la précédente méthode de calcul).

2. Le résultat net (IFRS) atteint € 48,9 millions, notamment sous l'effet d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à hauteur de € 38,6 millions² pour H1 2019, augmentation en partie compensée par une variation négative de la juste valeur des instruments de couverture financière (€ 13,9 millions).

3. Un volume de portefeuille supplémentaire de € 192,3 millions (y compris augmentation de € 38,6 millions de la juste valeur du portefeuille existant²) a été réalisé au premier semestre 2019, à la suite de quoi la juste valeur du portefeuille immobilier, développements et panneaux solaires compris, progresse de 21 % (de € 911,8 millions fin 2018 à 1,104 milliard fin Q2 2019).

4. Le taux d'occupation de 98,7 % à fin Q2 2019 est en légère baisse par rapport à fin mars 2019 (99,1 %). La durée moyenne résiduelle des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 8,2 ans. Elle reste stable par rapport à fin mars 2019.

5. Le coût moyen du financement sur les 6 premiers mois de 2019 se monte à 2,2 % pour un degré de couverture de 93 % à fin juin 2019. La durée moyenne résiduelle des financements à fin juin se situe à 4,4 ans. Au 30 juin 2019, la durée moyenne résiduelle des couvertures s'établit à 7,6 ans.

6. L'endettement se monte à 41,5 % à la fin du deuxième trimestre de 2019, contre 51,3 % fin 2018.

7. La NAV EPRA par action se monte à € 40,8 au 30 juin 2019 contre € 34,6 fin 2018. La NAV IFRS par action se monte à € 39,3 au 30 juin 2019 contre € 33,8 fin 2018.

8. Compte tenu des résultats du premier semestre 2019, les perspectives de Montea sont les suivantes :
- Croissance du résultat EPRA par action vers € 3,25 (+ 10% par rapport à 2018)
 - Croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action vers € 2,50 (+ 10% par rapport à 2018), sur la base d'un taux de distribution de 80 %
 - Après la vente du centre de distribution de 's Heerenberg pour un montant de € 24 millions en Q3 2019, l'ambition restera de porter la croissance du portefeuille immobilier supérieur à € 1,1 milliard
 - Le taux d'occupation reste supérieur à 97,5 % - La durée moyenne résiduelle des contrats de bail jusqu'à la première échéance dépasse 7,5 ans
 - Coût moyen de la dette 2,2 % pour un degré de couverture >90 %

² Y compris résultat de la vente d'immeubles de placement

Table des matières

1 Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Événements et transactions importants
- 1.3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30/06/2019
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2019
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après le 30/06/2019
- 1.7. Transactions avec parties liées
- 1.8. Principaux risques et incertitudes
- 1.9. Perspectives
- 1.10. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

2 Déclarations prospectives

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

4 Indicateurs de performance EPRA

5 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea

6 Perspectives

- 6.1. Conjuncture économique
- 6.2. Perspectives propres à Montea

7 Calendrier financier

Annexes

- 1. État consolidé du compte de résultat au 30/06/2019
- 2. État consolidé du bilan au 30/06/2019
- 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 30/06/2019 par région géographique
- 8. État consolidé du bilan au 30/06/2019 par région géographique
- 9. Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2019
- 10. Rapport du commissaire

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
					6 mois	12 mois	6 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		33	15	17	65	63	60
Surface du portefeuille immobilier							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	625.530	157.351	267.006	1.049.887	1.028.383	998.574
Bureaux	M ²	57.414	14.334	26.763	98.510	95.548	89.319
Terrains - loués	M ²	6.512	0	156.498	163.010	96.168	
Surface totale	M²	689.456	171.685	450.266	1.311.408	1.220.099	1.087.893
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	M ²	191.907	10.000	0	201.907	199.469	145.832
Potentiel de développement (m ²) - en recherche	M ²	0	0	0	0	220.000	
Potentiel de développement (m ²) - en option	M ²	79.137	0	235.032	314.169	550.419	
Potentiel de développement	M²	271.044	10.000	235.032	516.076	969.888	145.832
Valeur du patrimoine immobilier							
Juste valeur (2)	K€	512.447	142.174	367.380	1.022.001	870.423	758.122
Valeur d'investissement (3)	K€	525.360	152.234	393.097	1.070.691	912.499	791.910
Taux d'occupation (4)	%	98,8%	95,2%	100,0%	98,7%	99,1%	96,6%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques							
Juste valeur	K€	11.861	0	91	11.951	13.016	13.523
Portefeuille immobilier - Projets en développement							
Juste valeur (2)	K€	17.243	8.181	44.736	70.161	28.395	21.048
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat net locatif	K€				32.110	49.883	23.127
Résultat immobilier	K€				33.503	52.068	24.033
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				30.266	46.053	21.115
Marge d'exploitation (5)*	%				90,3%	88,4%	87,9%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6))*	K€				-5.535	-10.239	-4.751
Résultat EPRA (7)*	K€				24.195	35.724	16.040
Moyenne pondérée nombre d'actions					14.667.452	12.100.327	11.879.727
Résultat EPRA par action (8)*	€				1,65	2,95	1,35
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				38.584	31.978	16.089
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				-13.864	-3.127	-1.725
Résultat net (IFRS)	K€				48.915	64.575	30.404
Résultat net / action	€				3,33	5,34	2,56
Bilan consolidé							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				620.405	433.550	359.794
EPRA VAN (12)*	K€				644.454	443.735	373.129
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				472.572	486.902	434.049
Total du bilan	K€				1.138.956	949.477	823.193
Ratio d'endettement (13)	%				41,5%	51,3%	52,7%
IFRS VAN par action	€				39,31	33,83	29,94
EPRA VAN par action (14)*	€				40,83	34,63	31,05
EPRA NVAN par action (15)*	€				39,53	34,16	30,33
Cours de bourse (16)	€				75,40	59,80	45,50
Prime	%				91,8%	76,8%	52,0%

Le calcul de la marge d'exploitation (cellules grises) a été modifié. La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient désormais en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier au lieu du résultat locatif net. Veuillez vous reporter à la section 5.

- 1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente. Au 30 juin 2019, les immeubles détenus en vue de la vente représentent € 23,8 millions.
- 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 5.
- 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 5.
- 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 4.
- 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 4.
- 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 5.
- 10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IFRS 9.
- 11) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- 12) * NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi www.epra.com et section 4.
- 13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- 14) * NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 4.
- 15) * NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 4.
- 16) Cours boursier à la fin de la période.

1.2 Événements et transactions importants

1.2.1 Locations

Taux d'occupation de 98,7 %

Au 30/06/2019, le taux d'occupation est de 98,7 %, en légère baisse depuis fin mars (99,1 %).

Les vacances actuelles se situent à Milmort (BE), dont 1 des 4 unités est à louer, et dans le parc d'activités de Le Mesnil-Amelot (FR), site auparavant loué à Autoclick, UTC Aerospace et Facilt'Air.

1.2.2 Investissements

Un volume d'investissement total de € 63,7 millions a été réalisé dans les 6 premiers mois de 2019. Toutes ces transactions ont été effectuées pour une valeur d'investissement conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant. Ces investissements génèrent (réserve de terrain comprise) un rendement initial net de 5 %. Hors réserve de terrain, mais terrains loués compris, le rendement initial net se situe à 5,7 %.

Achats réalisés durant le deuxième trimestre 2019 :

20/06/2019

Sous le nom de « Lummen Carbonfree », Montea prévoit le développement du premier bâtiment sans énergies fossiles destiné aux activités logistiques en Belgique³

- Achat d'un terrain à développer de 5,5 ha situé dans le parc d'entreprises de Zolder-Lummen
- À côté : Transaction sale-and-rent back portant sur 8.000 m² de magasins et 2.400 m² de bureaux loués à Bosal Emission Control Systems pour un terme fixe de 16 ans



Ce projet d'environ 30.000 m² sera réalisé en un endroit stratégique proche du nœud autoroutier de Lummen (entre E314 et E313), sur un terrain d'environ 5,5 ha. L'énergie nécessaire à l'ensemble du complexe sera produite grâce à un important investissement en panneaux photovoltaïques de toiture associés à des pompes à chaleur à la pointe de la technologie.

L'achat du terrain de 5,5 ha est lié à la transaction sale-and-rent back portant sur les bâtiments adjacents de Bosal Emission Control Systems. Le complexe existant se compose de 8.000 m² de magasins avec 2.400 m² de bureaux et parkings. L'ensemble sera reloué pour un terme fixe de 16 ans.

³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/06/2019 ou www.montea.com.

1.2.3 Développements

Dans le courant de 2019-2020, Montea prévoit de réceptionner au moins quelque 85.000 m² de projets pré-loués, soit un investissement total de € 70,0 millions (hors plans d'investissement en panneaux solaires) avec un rendement initial net de 6,8 %. Il s'agit des biens suivants :

- Waddinxveen, Pays-Bas : loué à Isero pour un terme fixe de 15 ans
→ démarrage Q4 2018 - réception Q3 2019
- Heerlen, Pays-Bas : loué à Doc Morris pour un terme fixe de 15 ans
→ démarrage Q4 2018 - réception Q3 2019
- St-Laurent de Blangy, France : loué à Unéal-Advitam pour un terme fixe de 20 ans
→ démarrage Q2 2019 - réception Q2 2020
- Meyzieu, France : loué à Auto Chassis International pour un terme fixe de 9 ans
→ démarrage Q2 2019 - réception Q3 2020

Les projets suivants ont été mis en route au deuxième trimestre de 2019 :

04/04/2019

Montea lance le développement d'un projet build-to-suit à St-Laurent de Blangy (FR)⁴

Montea a commencé la construction d'un centre de distribution à la pointe de la technologie pour Advitam. Le bâtiment comprendra environ 33.000 m² d'espace de stockage et environ 1.900 m² de bureaux. La réception est prévue fin 2019. Advitam louera le bâtiment pour un terme fixe de 20 ans.



Montea acquiert un terrain à développer à Meyzieu (FR)

Le terrain d'environ 28.200 m² est très bien situé à l'est de Lyon, sur l'autoroute A42. Le terrain pourra recevoir un bâtiment logistique d'environ 10.000 m². Montea prévoyait de développer le terrain dans un délai de 2 ans. Entre-temps, un contrat de location a été signé avec Auto Chassis International. Les opérations de développement build-to-suit vont commencer.



1.2.4 Désinvestissements

20/06/2019

Un bâtiment de 's-Heerenberg (NL) vendu à Aberdeen Standard European Logistics Income PLC⁵

Montea a conclu un accord avec Aberdeen Standard European Logistics Income PLC concernant la vente de son bien de 's-Heerenberg, loué de longue date à JCL Logistics. L'immeuble sera vendu sur la base d'un rendement initial de 5,4 %, pour le prix de vente total de € 24,0 millions. La vente proprement dite ayant eu lieu en juillet 2019, la juste valeur du bien à fin Q2 2019 figure à la rubrique du bilan « immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/2019 ou www.montea.com.

⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/06/2019 ou www.montea.com.

1.2.5 Poursuite du renforcement de la structure de financement

1/03/2019

Résultats définitifs de l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital⁶

Montea a lancé le 22 février 2019 en Belgique une offre publique de souscription de 2.847.708 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec droits d'attribution irréductibles, pour la somme maximale de € 160.041.189,60

Le prix d'émission était fixé à € 56,20 par nouvelle action, et 9 droits d'attribution irréductibles permettaient de souscrire 2 nouvelles actions.

Souscription de 86,91 % des nouvelles actions (2.475.072 actions) par l'exercice des droits d'attribution irréductibles et souscription des 372.636 autres nouvelles actions par l'exercice de scrips.

Le produit net (après déduction de certains frais) qui revient aux détenteurs des droits d'attribution irréductibles non exercés se montait à € 0,48 pour le coupon n° 20.

Le nombre d'actions Montea en circulation passe de 12.814.692 à 15.662.400.

23/05/2019

Fusion par rachat Bornem Vastgoed SA⁷

Suite à la fusion par reprise avec Bornem Vastgoed SA, le capital de Montea SCA en tant que société repreneuse a été augmenté de € 1.915,72 et 188 nouvelles actions ont été émises. Le capital souscrit total de Montea atteint au 21 mai 2019 € 319.202.470,23. À partir de cette date, le capital est représenté par 15.662.588 actions ordinaires entièrement libérées, cotées à la fois sur Euronext Brussels et Euronext Paris.

13/06/2019

Résultat du dividende optionnel⁸

Au total, 43 % des coupons n° 21 (qui représentent le dividende de l'exercice 2018) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 120.006 nouvelles actions ont été émises pour un prix d'émission total de € 8.733.076,63 (€ 2.445.722,28 en capital et € 6.287.354,35 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé. Les actions nouvellement créées sont admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris depuis le 14 juin 2019. Le capital social de Montea est représenté par 15.782.594 actions.

⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 1/03/2019 ou www.montea.com.

⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/06/2019 ou www.montea.com.

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/06/2019 ou www.montea.com.

1.2.6 Évolutions dans le contexte du statut néerlandais REIT

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI) suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969. Au stade actuel, la filiale néerlandaise de Montea, Montea Nederland NV avec ses filiales, n'a pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas lui accordant le statut de FBI.

En 2016, l'administration fiscale néerlandaise, faisant référence à une jurisprudence du Hoge Raad néerlandais, a revu sa position en ce qui concerne le critère d'actionnariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas seulement, estime le fisc néerlandais, la Société pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI. Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas, le ministère néerlandais des Finances et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions.

La Société estime qu'en sa qualité de SIR, elle opère dans un régime objectivement comparable à celui de la FBI et qu'elle en remplit les critères. La Société estime en conséquence qu'il est vraisemblable qu'elle pourra conclure des accords raisonnables avec l'administration fiscale néerlandaise, avec octroi du statut de FBI à Montea Nederland NV. Par ailleurs, le ministre des finances des Pays-Bas et son administration fiscale ont déjà exprimé par le passé leur volonté d'agir conformément aux principes généraux de la bonne gouvernance en ce qui concerne un « level playing field » (égalité de traitement de tous les acteurs). Montea espère donc ne pas être traitée par les autorités fiscales néerlandaises moins favorablement que d'autres SIR belges comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut FBI.

1.3 Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/06/2019

La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea suivant IAS 40 atteints € 1.104,1 millions au 30 juin 2019⁹. Elle comprend la valorisation des immeubles du portefeuille, y compris les immeubles détenus en vue de la vente (€ 1.022,0 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 70,1 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 12,0 millions).

	Belgique	France	Pays-Bas	Total 30/06/2019	Total 31/12/2018	Total 30/06/2018
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)						
Nombre de sites	33	15	17	65	63	60
Surface entrepôts (m ²)	625.530	157.351	267.006	1.049.887	1.028.383	998.574
Surface bureaux (m ²)	57.414	14.334	26.763	98.510	95.548	89.319
Surface terrain (m ²)	6.512	0	156.498	163.010	96.168	
Surface totale (m²)	689.456	171.685	450.266	1.311.408	1.220.099	1.087.893
Potentiel de développement (m ²) - en portefeuille	191.907	10.000	0	201.907	199.469	145.832
Potentiel de développement (m ²) - en recherche	0	0	0	0	220.000	0
Potentiel de développement (m ²) - en option	79.137	0	235.032	314.169	550.419	0
Surface totale - Potentiel de développement (m²) (2)	271.044	10.000	235.032	516.076	969.888	145.832
Juste valeur (K EUR)	512.447	142.174	367.380	1.022.001	870.423	758.122
Valeur d'investissement (K EUR)	525.360	152.234	393.097	1.070.691	912.499	791.910
Taux d'occupation	98,8%	95,2%	100,0%	98,7%	99,1%	96,6%
Loyers contractuels annuels (K EUR)	33.958	8.450	22.243	64.651	61.205	53.875
Rendement brut (%)	6,63%	5,94%	6,05%	6,33%	7,03%	7,11%
Rendement brut si 100% loué (%)	6,70%	6,46%	6,05%	6,43%	7,13%	7,34%
Surfaces non louées (m ²) (1)	6.218	8.187	0	14.405	10.516	6.360
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (3)	372	737	0	1.109	876	1.791
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (4)						
Juste valeur (K EUR)	11.861	0	91	11.951	13.016	13.523
Portefeuille immobilier - Développements						
Juste valeur (K EUR)	17.243	8.181	44.736	70.161	28.395	21.048

(0) Y compris les immeubles détenus en vue de la vente ainsi que le droit d'utilisation lié aux terrains détenus via une concession suivant IFRS 16.

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

(2) Bien que les terrains présentent un potentiel de développement futur (240.000 m² au 30/06/2019), ils ne sont pas pris en compte dans la surface totale du potentiel de développement.

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

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

⁹ Comme déterminé par l'expert immobilier indépendant JLL.

- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.311.408 m², répartie sur 65 sites dont 33 sites en Belgique, 15 sites en France et 17 sites aux Pays-Bas.
- ❑ Montea dispose de terrains pour un total de 1.269.618 m², dont 753.542 m² loués dans le portefeuille, 201.907 m² non loués dans le portefeuille et 314.169 m² sous option, soit au total un potentiel de développement de 635.000 m², ce qui représente une croissance d'environ 50 % par rapport à la valeur actuelle du portefeuille.
- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 6,4 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 6,6 % au 31/03/2019¹⁰. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 6,3 %.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 64,7 millions, une hausse de 20 % par rapport au 30/06/2018, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation de 98,7 % au 30/06/2019 est en légère baisse par rapport à fin mars 2019 (99,1 %). Les vacances actuelles se situent à Milmort (BE), dont 1 des 4 unités est à louer, et dans le parc d'activités de Le Mesnil-Amelot (FR), site auparavant loué à Autoclick, UTC Aerospace et Facilt'Air.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 70,1 millions, se compose de :
 - site de Tyraslaan, Vilvorde (BE)
 - lancement des travaux pour une extension d'environ 23.300 m² sur le site existant de Heerlen (NL) pour DocMorris
 - lancement d'un projet build-to-suit d'environ 21.400 m² au LogistiekPark A12 de Waddinxveen (NL) ; Isero Ijzerwaren BV va louer environ 12.800 m² pour une durée de 15 ans
 - lancement des projets de développement à Meyzieu (FR) et à Saint-Laurent de Blangy (FR)
 - la récente acquisition du terrain de Lummen, qui offre aussi des possibilités de développement futur
 - les premières dépenses pour le projet photovoltaïque¹¹
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires, € 12,0 millions, concerne 11 projets photovoltaïques : un à Bruxelles (Forest), deux en Wallonie (Heppignies et Milmort), sept en Flandre (Bornem, Alost, Erembodegem x2, Grimbergen, Bilzen et Gand) et un aux Pays-Bas (Etten-Leur).

¹⁰ Au 30/06/2018 et 31/12/2018, la juste valeur des immeubles du portefeuille ne tient pas compte du droit d'utilisation des terrains en concession (IFRS 16), tandis que les redevances de concession sont incluses dans les revenus locatifs annuels contractuels, ce qui explique la baisse du rendement brut au 30/06/2019.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/02/2019 ou www.montea.com.

1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier semestre clôturé le 30/06/2019

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 30 juin 2019

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGÉ (K EUR) Analytique	30/06/2019 6 mois	31/12/2018 12 mois	30/06/2018 6 mois
RESULTAT CONSOLIDES			
RESULTAT LOCATIF NET	32.110	49.883	23.127
RESULTAT IMMOBILIER	33.503	52.068	24.033
% par rapport au résultat locatif net	104,3%	104,4%	103,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-840	-1.730	-812
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	32.663	50.338	23.221
Frais généraux de la société	-2.301	-4.224	-2.065
Autres revenus et charges d'exploitation	-97	-61	-41
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	30.266	46.053	21.115
% par rapport au Résultat Immobilier	90,3%	88,4%	87,9%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de cou	-5.535	-10.239	-4.751
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	24.731	35.814	16.363
Impôts	-535	-89	-323
RESULTAT EPRA par action (1)	24.195 1,65	35.724 2,95	16.040 1,35
Résultat sur vente d'immeubles de placement	304	3	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	38.280	31.975	16.089
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	38.584	31.978	16.089
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-13.864	-3.127	-1.725
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-13.864	-3.127	-1.725
RESULTAT NET par action	48.915 3,33	64.575 5,34	30.404 2,56

Le calcul de la marge d'exploitation (cellules grises) a été modifié. La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient désormais en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier au lieu du résultat locatif net. Veuillez vous reporter à la section 5.

RATIOS CLES	30/06/2019 6 mois	31/12/2018 12 mois	30/06/2018 6 mois
Ratios clés (€)			
Résultat EPRA par action (1)	1,65	2,95	1,35
Résultat sur le portefeuille par action (1)	2,63	2,64	1,35
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,95	-0,26	-0,15
Résultat net (IFRS) par action (1)	3,33	5,34	2,56
Résultat EPRA par action (2)	1,53	2,79	1,33
Distribution proposée			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		81%	
Dividende brut par action		2,26	
Dividende net par action		1,58	
Nombre d'actions moyen pondéré	14.667.452	12.100.327	11.879.727
Nombre d'action en circulation en fin de période	15.782.594	12.814.692	12.017.476

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

□ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 51 %, passant de € 16,0 millions pour H1 2018 à € 24,2 millions pour H1 2019. Le résultat EPRA par action sur les six premiers mois de 2019 atteint € 1,65 et gagne 22 % par rapport à la même période de 2018 (€ 1,35), compte tenu de l'augmentation de 24 % du nombre moyen pondéré d'actions.¹²

La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2018 et en 2019, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

- Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier atteint € 30,3 millions au deuxième trimestre 2019, une progression de 43 % par rapport à la même période de l'an dernier (€ 21,1 millions).
 - Le résultat locatif net se monte à € 32,1 pour H1 2019, soit 39 % (€ 9,0 millions) de mieux qu'à la même période de 2018 (€ 23,1 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 4,9 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (2,1 %) et à cause du succès de la location des unités vacantes (2,8 %).
 - Le résultat immobilier sur H1 2019 atteint € 33,5 millions, en hausse de € 9,5 millions (ou 39 %) par rapport à la même période de l'an dernier. Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net (€ 9,0 millions), à l'augmentation des revenus des panneaux solaires (€ 0,3 million) ainsi qu'à la baisse des frais immobiliers non récupérables en raison d'un meilleur taux d'occupation (€ 0,2 million).
 - Les frais immobiliers et les frais généraux augmentent de € 0,3 million sur les 6 premiers mois de 2019 par rapport à la même période de 2018, sous l'effet de la croissance du portefeuille, ce qui engendre une hausse du résultat immobilier opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier à hauteur de € 30,3 millions pour les 6 premiers mois de 2019, une hausse de € 9,2 millions par rapport à la même période de l'an dernier (€ 21,1 millions).
 - La marge d'exploitation^{13*} (ou marge opérationnelle) s'obtient désormais en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier au lieu du résultat locatif net. Elle atteint 90,3 % pour les 6 premiers mois de 2019, contre 87,9 % pour la même période de l'an dernier.

¹² L'impact de l'augmentation de capital (2.847.708 nouvelles actions émises) de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre et va augmenter progressivement chaque trimestre jusqu'à la fin l'année.

¹³ *La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

- Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 5,5 millions pour les premiers 6 mois de 2019, soit € 0,8 million de plus que l'année dernière (€ 4,7 millions).

L'augmentation du résultat financier négatif net résulte principalement de l'impact de la dette leasing relative aux terrains en concession, qui, selon IFRS 16, est comptabilisée à partir du 1er janvier 2019 dans le résultat financier au lieu du résultat locatif net. Par ailleurs, le résultat financier négatif net est influencé dans une mesure limitée par la somme accrue des dettes financières en cours. Ces deux influences sont en partie compensée par le recul des frais financiers liés aux couvertures de taux d'intérêt suite au programme de restructuration en cours.

Le coût financier moyen^{14*} calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 2,2 % pour les 6 premiers mois de 2019 contre 2,8 % pour la même période de 2018. La baisse du coût moyen de financement résulte de la poursuite du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

Les impôts atteignent € 0,5 million pour H1 2019, en hausse de € 0,2 million par rapport à H1 2018, principalement à cause de la croissance du portefeuille.

- Résultat EPRA de € 1,65 par action pour H1 2019, en progrès de 22 % par rapport à 2018.

Le résultat EPRA pour les 6 premiers mois de 2019 atteint € 24,2 millions, soit 51 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 22 % à € 1,65 pour H1 2019, compte tenu de l'augmentation de 24 % du nombre moyen pondéré d'actions.¹⁵

- Le résultat sur le portefeuille immobilier^{16*} atteint € 38,6 millions pour H1 2019.

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les 6 premiers mois de 2019 atteint € 38,6 millions ou € 2,63 par action¹⁷. Par pays, ce résultat se décompose comme suit : + € 23,1 millions en Belgique, + € 4,0 millions en France (y compris résultat de la vente d'immeubles de placement) et + € 11,5 millions aux Pays-Bas. L'augmentation de valeur (3,5 % du portefeuille immobilier actuel) résulte d'une baisse de rendement liée à l'intérêt persistant que l'immobilier logistique inspire aux investisseurs.

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

¹⁴ *Ce coût financier, un prorata moyen, se calcule à partir du coût financier total sur la période rapportée à la dette financière moyenne sur les 12 derniers mois, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture, qui ne constituent pas un coût de financement à proprement parler pour la société.

¹⁵ L'impact de l'augmentation de capital de Q1 2019 sur le nombre moyen pondéré d'actions est le plus faible au premier trimestre et va augmenter progressivement jusqu'à la fin l'année.

¹⁶ * 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.

¹⁷ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

- La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 13,9 millions.

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 13,9 millions ou € 0,95 par action à fin Q2 2019. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin juin 2019 en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme en 2019.

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

- Le résultat net (IFRS) de H1 2019 se monte à € 48,9 millions, en progression de € 18,5 millions par rapport à H1 2018.

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille et des variations de la juste valeur des instruments financiers. Le résultat net des 6 premiers mois de 2019 (€ 48,9 millions) augmente de € 18,5 millions par rapport à l'an dernier, d'une part en raison de la hausse du résultat EPRA, d'autre part suite à la variation positive de la juste valeur des investissements immobiliers, en partie compensée par la variation négative de la juste valeur des instruments financiers.

Le résultat net (IFRS) par action¹⁸ s'élève à € 3,33 (€ 2,56 fin Q2 2018).

¹⁸ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2019

BILAN CONSOLIDE (EUR)		30/06/2019 Conso	31/12/2018 Conso	30/06/2018 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.081.801.959	910.425.883	793.586.601
II.	ACTIFS COURANTS	57.153.624	39.050.817	29.606.496
	TOTAL DE L'ACTIF	1.138.955.582	949.476.700	823.193.097
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	620.404.629	433.568.523	359.912.106
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	620.404.629	433.549.949	359.793.622
II.	Intérêts minoritaires	0	18.574	118.483
	PASSIFS	518.550.953	515.908.177	463.280.992
I.	Passifs non courants	427.694.923	427.154.510	406.098.626
II.	Passifs courants	90.856.030	88.753.667	57.182.365
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.138.955.582	949.476.700	823.193.097

1.4.4 Commentaire du bilan consolidé au 30 juin 2019

- Au 30/06/2019, le total de l'actif (€ 1.139,0 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (90 % du total), de panneaux solaires (1 % du total) et de développements (7 % du total). Le reste de l'actif (2 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 620,4 millions) et une dette totale de € 518,6 millions.
 - Les fonds propres (IFRS) s'élèvent à € 620,4 millions au 30 juin 2019 pour € 433,6 millions fin 2018. Veuillez vous reporter à la section 1.2.5.

La NAV EPRA¹⁹* au 30/06/2019 atteint € 40,83 par action (€ 34,63 par action fin 2018). La hausse résulte principalement de l'accroissement du capital due au résultat EPRA réalisé (avec prise en compte de la distribution de dividendes en 2018 via le dividende optionnel), de l'impact de l'augmentation de capital, ainsi que de la revalorisation positive du portefeuille, en partie compensée par la revalorisation négative des instruments de couverture financière en 2019. La NNAV EPRA par action se monte à € 39,53 au 30 juin 2019 (€ 34,16 par action fin 2018).

¹⁹ *NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi : www.epra.com. NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi : www.epra.com.

- La dette totale (€ 518,6 millions) se compose de :
 - € 290,1 millions en lignes de crédit consommées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 321,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 juin 2019 ainsi que d'une capacité non consommée de € 31,6 millions ;
 - € 109,5 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
 - une dette de leasing en cours de € 48,7 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 € 24,2 millions ; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation²⁰ pour un montant de € 46,1 millions.

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 93 %.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 4,4 ans au 30 juin 2019. La durée moyenne des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,6 ans fin juin 2019.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 2,2 % sur les 6 premiers mois de 2019 (2,8 % sur la même période de l'an dernier). La baisse du coût moyen de financement résulte de la poursuite du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

- L'endettement²¹ de Montea atteint 41,5 % fin Q2 2019 (contre 51,3 % fin 2018).

L'impact des investissements financés par des fonds externes en 2019 et l'impact de l'entrée en vigueur de IFRS 16 au 1er janvier 2000 sont largement compensés par le résultat réalisé et par le renforcement des fonds propres (voir 1.2.5).

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

L'endettement n'a jamais pris des proportions alarmantes, même durant les périodes de crise financière à partir de fin 2008.

²⁰ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

²¹ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.4.5 Règles d'évaluation

Les chiffres semestriels abrégés consolidés sont établis suivant les bases de l'information financière en accord avec la norme IFRS IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Dans ces chiffres semestriels abrégés, les bases de l'information financière et les méthodes de calcul sont les mêmes que celles des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018.

- **Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2019**

Les modifications suivantes, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, s'appliquent à la période mais sont sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de Montea :

- Modifications de IFRS 9 Instruments financiers ;
- Modifications de IAS 19 Avantages du personnel ;
- Modifications de IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises ;
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux ;
- Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2015-2017.

IFRS 16 Contrats de location est en vigueur depuis le 1er janvier 2019. IFRS 16 expose les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'explication des contrats de location. Le locataire doit comptabiliser dans son bilan tous les contrats en question, sous un seul modèle. Au début d'un contrat de location, le locataire comptabilise l'obligation d'effectuer des paiements, et en contrepartie, un actif qui représente le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de la location. Le locataire comptabilise séparément les intérêts de la dette de location et l'amortissement du droit d'utilisation. Le locataire est également tenu de revaloriser la dette de location lorsque certains événements se produisent. L'impact de cette norme concerne principalement le bilan (rubrique immeubles de placement) au 30 juin 2019 pour une somme voisine de € 53 millions.

- **Normes et interprétations nouvelles et modifiées qui ont été publiées mais ne sont pas encore applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2019**

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore applicables en 2019 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'a pas fait usage de cette faculté. 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 :

- Modifications de IAS 1 et IAS 8 Définition du matériel (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2020, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)
- Modifications de IAS 3 Groupements d'entreprises (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2020, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)
- 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)
- Modifications des références au cadre conceptuel des normes IFRS (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2020, mais non encore approuvées dans l'Union européenne)
- 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 (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2021, mais non encore approuvées dans l'Union européenne).

1.5 Performance boursière de l'action Montea

Le cours boursier au 30/06/2019 (€ 75,4) dépasse de 65,7 % le cours boursier d'il y a un an (€ 45,5).

PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Cours de bourse (€)			
A la clôture	75,40	59,80	45,50
Le plus élevé	80,10	62,40	46,00
Le plus bas	57,40	41,80	41,80
Moyenne	70,02	48,61	44,12
VAN par action (€)			
IFRS VAN	39,31	33,83	29,94
EPRA NNNAV	39,53	34,16	30,33
EPRA NAV	40,83	34,63	31,05
Prime (%)	91,8%	76,8%	52,0%
Rendement de dividende (%)		4,6%	
Dividende (€)			
Brut		2,26	
Net		1,58	
Pourcentage de distribution du dividende		81%	
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	28.538	10.440	5.460
Volume de la période	3.567.305	2.662.282	687.934
Nombre d'actions	15.782.594	12.814.692	12.017.476
Capitalisation boursière (K €)			
Capitalisation boursière à la clôture	1.190.008	766.319	546.795
Ratios (%)	23%	21%	5,7%
Vitesse			

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

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

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

1.6 Événements importants survenus après la date du bilan

Le 8 juillet 2019, la vente du centre de distribution de 's Heerenberg (Pays-Bas), loué à JCL, a été finalisée. Le bien a été remis à Aberdeen Standard European Logistics Income PLC. Voir section 1.2.4.

1.7 Transactions entre parties liées

En 2019, 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.

1.8 Principaux risques et incertitudes

1.8.1 Principaux risques et incertitudes²²

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels l'entreprise peut être confrontée sont exposés dans le rapport annuel 2018, avec leur impact potentiel et la stratégie retenue pour limiter les répercussions.

1.9 Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

Montea déclare que tous les développements, transformations et constructions en cours de réalisation font l'objet d'une étude approfondie qui doit aider Montea à minimiser l'impact sur le cadre de vie et l'environnement.

²² Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport annuel 2016. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

2 Déclarations prospectives

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats réels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs évoqués dans ce communiqué. Des modifications de la situation économique, des circonstances commerciales ou concurrentielles suite à des décisions judiciaires à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

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

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

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

4 Indicateurs de performance EPRA ²³

	Definition	Objectif	31/12/2019	31/12/2018
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:	
			24.195	16.040
EPRA NAV	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	En € x 1000:	
			644.454	373.129
EPRA NNAV	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de la totalité des actifs et des passifs d'une entité immobilière.	En € x 1000:	
			623.934	364.550
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.	In € / action:	
			1,65	1,35
EPRA NAV			En € x 1000:	
			40,83	31,05
EPRA NNAV			En € x 1000:	
			39,53	30,33
EPRA TAUX DE VACANCE			In € / action:	
			1,7%	3,4%

²³ Les indicateurs EPRA ont fait l'objet d'un contrôle limité du commissaire.

Résultat EPRA – résultat EPRA par action

Définition : Le résultat EPRA est le résultat net (après affectation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt des sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des biens destinés à la vente, moins le résultat sur la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice.

Objectif : Le résultat EPRA reflète la rentabilité opérationnelle de la société après résultats financiers et après impôts sur le résultat d'exploitation. Le résultat EPRA mesure le résultat net des activités de base par action.

Calcul:

(en EUR X 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net (IFRS)	48.915	30.404
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-38.280	-16.089
(ii) Résultat sur la vente des immeubles de placement	-304	-
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13.864	1.725
Résultat EPRA	24.195	16.040
Nombre moyen pondéré d'actions	14.667.452	11.879.727
Résultat EPRA par action (€/action)	1,65	1,35

NAV EPRA – NAV EPRA par action

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

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

Calcul

(en EUR X 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	620.405	359.794
VAN par action (€/action)	39,31	29,94
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
Valeur de l'actif net diluée après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres	620.405	359.794
A exclure		
(iv) IV. Juste valeur des instruments financiers	24.050	13.335
EPRA VAN	644.454	373.129
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	12.017.476
EPRA VAN par action (€/action)	40,83	31,05

NNNAV EPRA – NNNAV EPRA par action

Définition : la NNNAV EPRA est la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

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

Calcul :

(en EUR X 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
EPRA VAN	644.454	373.129
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	12.017.476
EPRA VAN par action (€/action)	40,83	31,05
A rajouter:		
(i) I. Juste valeur des instruments financiers	-24.050	-13.335
(ii) II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	3.529	4.756
EPRA NNVAN	623.934	364.550
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	12.017.476
EPRA NNVAN par action (€/action)	39,53	30,33

Les réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe ne tiennent pas compte de l'impact de la dette locative comptabilisée conforme à IFRS 16.

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 :

<i>(En EUR X 1 000)</i>	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 30/06/2019	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 30/06/2019	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA <i>(in %)</i> 30/06/2019	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation 30/06/2018	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 30/06/2018	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA <i>(in %)</i> 30/06/2018
Belgique	372	32.426	1,1%	1.545	28.673	5,4%
France	737	9.177	8,0%	246	9.434	2,6%
Les Pays-Bas	-	22.224	0,0%	-	15.234	0,0%
Total	1.109	63.828	1,7%	1.791	53.341	3,4%

5 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea²⁴

Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	304	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	38.280	16.089
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	38.584	16.089

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Résultat financier	-19.399	-6.476
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13.864	1.725
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-5.535	-4.751

²⁴ Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 2 Mesures de performance EPRA. Les autres mesures de performance ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

Définition : Résultat opérationnel avant le résultat du patrimoine immobilier divisé par le résultat locatif net.

Objectif : Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage des revenus locatifs.

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Résultat immobilier	33.503	23.127
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	30.266	21.115
MARGE D'EXPLOITATION	90,3%	91,3%

Coût moyen de la dette

Définition : le coût financier moyen sur toute l'année. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture ainsi les charges d'intérêt liées aux obligations leasing conforme IFRS 16.

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

Calcul :

COUT MOYEN DE LA DETTE <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Résultat financier	-19.399	-6.476
A exclure:		
Bénéfices financiers	-34	-14
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13.864	1.725
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1.077	-
Intérêts intercalaires	-557	-894
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-5.050	-5.659
CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)	466.070	402.452
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	2,2%	2,8%

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)	30/06/2019	30/06/2018
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	30.266	21.115
Revenues financiers (+)	34	14
TOTAL (A)	30.300	21.129
Charges d'intérêt financières (-)	5.500	4.717
TOTAL (B)	5.500	4.717
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	5,51	4,48

6 Perspectives

6.1 Conjoncture économique

Montea est consciente que ses activités sont partiellement tributaires de la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut en effet affecter le taux d'occupation et les revenus locatifs. Montea anticipe en réévaluant constamment son parc immobilier et en revendant régulièrement des biens non stratégiques. Parallèlement, Montea investit en ciblant les meilleures implantations multimodales, avec une préférence pour les sites portuaires et aéroportuaires de Belgique, de France et des Pays-Bas. En ce qui concerne les nouveaux développements, Montea s'efforce de conclure des contrats de bail de longue durée avec des entreprises des secteurs à haute valeur ajoutée. Enfin, Montea privilégie toujours le développement durable dans son parc, par exemple en installant des panneaux photovoltaïques sur ses toits. Cette priorité à la qualité crée un portefeuille appuyé sur des fondamentaux solides, notamment un taux d'occupation élevé (98,7%) et la longue durée des contrats jusqu'à leur première échéance (8,2 ans).

En raison de son double rôle actuel (promoteur et investisseur final), Montea est en mesure de répondre à l'appétit croissant que suscite l'immobilier logistique sur ses trois marchés domestiques. À la tête d'un vaste réseau, Montea est idéalement placée pour tirer parti des tendances économiques comme l'e-commerce et la volonté de développement durable.

6.2 Perspectives propres à Montea

□ Pipeline d'investissement

Après avoir renforcé ses équipes dans les trois pays en 2018 et conclu divers partenariats, Montea va poursuivre en 2019 sa vigoureuse croissance des dernières années.

Sur les marchés géographiques actuels, cette croissance se concrétisera par :

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

Après la vente du centre de distribution de 's Heerenberg (Pays-Bas) pour un montant de € 24 millions en Q3 2019, l'ambition restera de porter la croissance du portefeuille immobilier supérieur à € 1,1 milliard.

□ Taux d'occupation et durée des contrats de location

La croissance du portefeuille va de pair avec un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (98,7% fin juin 2019), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (8,2 ans fin juin 2019) et l'âge moyen des bâtiments (7 ans fin juin 2019). 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 et le développement de son parc.

Montea espère garder en 2019 un taux d'occupation supérieur à 97,5%.

Montea compte également conserver en 2019 une durée moyenne des contrats jusqu'à leur première échéance de plus de 7,5 ans.

□ **Stratégie de financement**

Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements sur celle des contrats de location. Les investissements sont toujours réalisés compte tenu d'un objectif d'endettement d'environ 55%.

Montea souhaite en 2019 maintenir le coût moyen des dettes à 2,2 % avec un taux de couverture >90 %.

□ **Résultat EPRA par action/dividende par action**

Montea prévoit de réaliser en 2019 une croissance vers € 3,25 (+ 10% par rapport à 2018) du résultat EPRA par action.

Si on prend en compte l'impact de l'augmentation de capital de Q1 2019 (2.847.708 nouvelles actions) et si le résultat EPRA par action était calculé sur la base du nombre d'actions donnant droit au dividende, ceci donnera une augmentation du résultat EPRA par action vers € 3,13.

Montea prévoit pour 2019 une croissance du dividende par action alignée sur celle du résultat EPRA par action, sur la base d'un taux de distribution de 80 %. Cela représentera pour 2019 un dividende brut vers € 2,50 par action (+ 10% par rapport à 2018).

7 Calendrier financier

06/11/2019 Résultats trimestriels 30/09/2019 (avant bourse)

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

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/06/2019, le patrimoine immobilier représente une superficie totale de 1.311.408 m², répartie sur 65 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP). Le 05/09/2018, Montea a reçu le prix « EPRA BPR Gold Award ».

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 30/06/2019²⁵

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)		30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
		6 mois	12 mois	6 mois
I.	Revenus Locatifs	32.109	52.896	24.505
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	1	-3.012	-1.378
	RESULTAT LOCATIF NET	32.110	49.883	23.127
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.598	5.847	3.133
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	-3.993	-6.493	-3.613
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.789	2.831	1.386
	RESULTAT IMMOBILIER	33.503	52.068	24.033
IX.	Frais techniques	-17	-6	-11
X.	Frais commerciaux	4	-130	0
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-826	-1.534	-767
XIII.	Autres charges immobilières	-1	-60	-34
	CHARGES IMMOBILIERES	-840	-1.730	-812
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	32.663	50.338	23.221
XIV.	Frais généraux de la société	-2.301	-4.224	-2.065
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-97	-61	-41
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	30.266	46.053	21.115
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	304	3	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	38.280	31.975	16.089
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	68.849	78.031	37.203
XX.	Revenus financiers	34	91	14
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-5.500	-10.237	-4.717
XXII.	Autres charges financières	-69	-92	-49
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-13.864	-3.127	-1.725
	RESULTAT FINANCIER	-19.399	-13.366	-6.476
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	49.450	64.665	30.727
XXV.	Impôts des sociétés	-535	-89	-323
XXVI.	Exit taxe	0	0	0
	IMPOT	-535	-89	-323
	RESULTAT NET	48.915	64.575	30.404
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	48.915	64.575	30.404
	Intérêts minoritaires	0	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	15.782.594	12.814.692	12.017.476
	Nombre d'actions pondéré de la période	14.667.452	12.100.327	11.879.727
	RESULTAT NET par action (EUR)	3,33	5,34	2,56

²⁵ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 2 : État consolidé du bilan au 30/06/2019²⁶

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.081.802	910.426	719.615
A.	Goodwill	-	-	-
B.	Immobilisations incorporelles	435	374	168
C.	Immeubles de placement	1.068.748	896.873	706.431
D.	Autres immobilisations corporelles	12.439	13.149	12.877
E.	Actifs financiers non courants	151	1	96
F.	Créances de location-financement	-	-	-
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	29	29	42
H.	Actifs d'impôts différés	-	-	-
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	-	-	-
II.	ACTIFS COURANTS	57.154	39.051	28.811
A.	Actifs détenus en vue de la vente	23.820	2.377	-
B.	Actifs financiers courants	-	-	-
C.	Créances de location-financement	-	-	-
D.	Créances commerciales	11.388	15.599	14.364
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	11.734	13.867	8.748
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.475	4.634	3.436
G.	Comptes de régularisation	2.737	2.574	2.263
	TOTAL DE L'ACTIF	1.138.956	949.477	748.426
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	620.405	433.569	333.029
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	620.405	433.550	332.911
A.	Capital	315.032	256.063	232.938
B.	Primes d'émission	209.184	100.891	66.641
C.	Réserves	47.274	12.020	-3.216
D.	Résultat net de l'exercice	48.915	64.575	36.548
II.	Intérêts minoritaires	0	19	118
	PASSIF	518.551	515.908	415.397
I.	Passifs non courants	427.695	427.155	386.251
A.	Provisions	-	-	-
B.	Passifs financiers non courants	403.494	416.968	374.543
a.	Etablissement de crédit	276.871	306.431	264.072
b.	Crédit-bail	1.025	1.047	1.136
c.	Autres (Bond + IFRS 16 lease liability)	125.598	109.491	109.335
C.	Autres passifs financiers non courants	24.201	10.186	11.707
E.	Autres passifs non courants	-	-	-
II.	Passifs courants	90.856	88.754	29.147
B.	Passifs financières courantes	46.664	45.085	2.273
a.	Etablissement de crédit	15.000	45.000	2.000
b.	Crédit-bail	112	85	273
c.	Autres (Bond + IFRS 16 lease liability)	31.552	-	-
C.	Autres passifs financiers courants	-	-	-
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	17.650	20.142	10.894
a.	Exit taks	1.334	1.445	4.346
b.	Autres	16.316	18.697	6.547
E.	Autres passifs courants	4.764	4.707	437
F.	Comptes de régularisation	21.778	18.819	15.542
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.138.956	949.477	748.426

²⁶ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 3 : État consolidé des mouvements de fonds propres²⁷

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 31/12/2017	232.938	66.641	-3.217	36.548	0	118	333.028
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	23.125	34.250	64	0	0	-99	57.340
Augmentation de capital	24.195	34.250	0	0	0	0	58.446
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	10	0	0	0	10
Propres actions	-1.070	0	0	0	0	0	-1.070
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-99	-99
Corrections	0	0	54	0	0	0	54
Sous-total	256.063	100.891	-3.153	36.548	0	19	390.368
Dividendes	0	0	-21.375	0	0	0	-21.375
Résultat reporté	0	0	36.548	-36.548	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	64.575	0	0	64.575
AU 31/12/2018	256.063	100.891	12.020	64.575	0	19	433.568
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	58.975	108.292	-366	0	0	-19	166.883
Augmentation de capital	58.696	108.292	0	0	0	0	166.988
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	-431	0	0	0	-431
Propres actions	273	0	0	0	0	0	273
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	6	0	0	0	6
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-19	-19
Corrections	0	0	65	0	0	0	65
Sous-total	315.038	209.183	11.654	64.575	0	0	600.451
Dividendes	0	0	-28.961	0	0	0	-28.961
Résultat reporté	0	0	64.575	-64.575	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	48.915	0	0	48.915
AU 30/06/2019	315.038	209.183	47.268	48.915	0	0	620.405

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

Annexe 4 : État du résultat global consolidé²⁸

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ ABREGÉ (EUR x 1.000)	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
	6 mois	12 mois	12 mois
Résultat net	48.915	64.575	36.548
Autres éléments du résultat global	-431	10	484
Articles qui seront repris au résultat:	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés 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:	-431	10	484
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-431	10	484
Résultat global	48.484	64.585	37.032
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	48.484	64.585	37.032
Intérêts minoritaires	0	0	0

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

Annexe 5 : État des flux de trésorerie consolidés²⁹

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	30/06/2019	31/12/2018
	6 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	4.634	3.436
Résultat net	48.915	64.575
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	5.535	10.239
Revenus locatives	-34	-91
Impôts payés sur financements	5.569	10.330
Dividends	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	535	89
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-25.126	-28.567
Amortissements et réductions de valeur	129	373
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	130	205
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	-1	157
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	11
Autres éléments non monétaires	-25.255	-28.941
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-38.280	-31.975
Impact IFRS 9 (+/-)	13.864	3.127
Autres éléments		0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-304	-3
Provisions	0	0
Impôts	-535	-89
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	29.859	46.336
Variation du besoin en fonds de roulement (C)	6.705	10.143
Mouvements d'éléments de l'actif	6.181	-6.652
Créances commerciales	0	13
Autres actifs non courants à long terme	4.211	-1.235
Autres actifs courants	2.133	-5.119
Charges à reporter et produits acquis	-163	-311
Mouvements d'éléments du passif	524	16.795
Dettes commerciales	-1.732	9.929
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-760	-681
Autres passifs courants	57	4.270
Charges à imputer et produits à reporter	2.958	3.277
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	41.198	59.915
Activités d'investissement	-118.215	-175.075
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-119	-313
Immeubles de placement et projets de développement	-118.296	-174.246
Autres immobilisations corporelles	-86	-84
Panneaux photovoltaïques	-18	-436
Vente d'immeubles de placement	304	3
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-118.215	-175.075
CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)	-77.017	-115.160
Variation des passifs financiers et dettes financières	-47.824	93.052
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-59.347	85.326
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	14.015	-1.521
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-2.492	9.248
Variation des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0
Variation des capitaux propres	137.851	36.981
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	58.696	24.195
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	108.292	34.250
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires	-19	-100
Dividendes distribués	-28.961	-21.375
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	-431	10
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	273	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
Éléments du passifs financiers	-5.535	-10.239
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	84.492	119.794
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	7.474	4.634

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

Annexe 6 : Hiérarchie de la juste valeur³⁰

Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)		30/06/2019 Valeur exercice	30/06/2019 Niveau 1 (1)	30/06/2019 Niveau 2 (2)	30/06/2019 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.081.802	0	615	1.081.187
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	435	0	435	0
C.	Immeubles de placement	1.068.748	0	0	1.068.748
D.	Autres immobilisations corporelles	12.439	0	0	12.439
E.	Actifs financiers non courants	151	0	151	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	29	0	29	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	57.154	7.475	25.859	23.820
A.	Actifs détenus en vue de la vente	23.820	0	0	23.820
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	11.388	0	11.388	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	11.734	0	11.734	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.475	7.475	0	0
G.	Comptes de régularisation	2.737	0	2.737	0
	TOTAL DE L'ACTIF	1.138.956	7.475	26.474	1.105.007
	PASSIF	518.551	0	522.080	0
I.	Passifs non courants	427.695	0	431.224	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	403.494	0	407.024	0
	1. Dettes bancaires	276.871	0	276.871	0
	2. Emprunts obligataires + IFRS16 obligation	125.598	0	129.128	0
	3. Autres dettes financières à long termes (garanties,...)	1.025	0	1.025	0
C.	Autres passifs financiers non courants	24.201	0	24.201	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	0	0	0	0
II.	Passifs courants	90.856	0	90.856	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	46.664	0	46.664	0
	1. Dettes bancaires	15.000	0	15.000	0
	2. Dettes de crédit-bail	112	0	112	0
	3. Autres (Obligation + IFRS 16 emprunts obligataires)	31.552	0	31.552	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	17.650	0	17.650	0
E.	Autres passifs courants	4.764	0	4.764	0
F.	Comptes de régularisation	21.778	0	21.778	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	518.551	0	522.080	0

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

Annexe 7 : Rapport de segmentation : État consolidé du compte de résultat au 30/06/2019 par région géographique³¹

(EUR x 1.000)		30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019
		BE	FR	NL	Elim.	6 mois
I.	Revenus Locatifs	16.804	4.668	10.637	0	32.109
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	1	0	0	0	1
	RESULTAT LOCATIF NET	16.805	4.668	10.637	0	32.110
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	1.582	1.450	566	0	3.598
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remis en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.707	-1.522	-765	0	-3.993
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.734	42	13	0	1.789
	RESULTAT IMMOBILIER	18.414	4.639	10.450	0	33.503
IX.	Frais techniques	-2	-15	0	0	-17
X.	Frais commerciaux	-1	5	0	0	4
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-553	-273	0	0	-826
XIII.	Autres charges immobilières	-1	0	0	0	-1
	CHARGES IMMOBILIERES	-557	-283	0	0	-840
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.857	4.355	10.450	0	32.663
XIV.	Frais généraux de la société	-1.835	-388	-78	0	-2.301
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-58	-38	0	0	-97
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.964	3.929	10.372	0	30.266
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	304	0	0	304
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23.078	3.702	11.499	0	38.280
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	39.042	7.936	21.871	0	68.849
XX.	Revenus financiers	34	0	0	0	34
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-2.681	-830	-1.989	0	-5.500
XXII.	Autres charges financières	-53	-15	-1	0	-69
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-13.864	0	0	0	-13.864
	RESULTAT FINANCIER	-16.564	-845	-1.990	0	-19.399
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	22.478	7.091	19.881	0	49.450
XXV.	Impôts des sociétés	-92	-99	-345	0	-535
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	IMPOT	-92	-99	-345	0	-535
	RESULTAT NET	22.386	6.992	19.536	0	48.915
	RESULTAT EPRA	13.173	2.986	8.036	0	24.195
	Nombre d'actions moyen pondéré	14.667	14.667	14.667	0	14.667
	RESULTAT NET PAR ACTION	1,53	0,48	1,33	0	3,33
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	0,90	0,20	0,55	0	1,65

SFG est reprise dans le segment Belgique, bien qu'elle soit une entité néerlandaise.

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

Annexe 8 : Rapport de segmentation : État consolidé du bilan au 30/06/2019 par région géographique³²

(EUR x 1.000)		30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2019
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	735.352	150.396	346.349	-150.295	1.081.802
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	435	0	0	0	435
C.	Immeubles de placement	572.192	150.360	346.196	0	1.068.748
D.	Autres immobilisations corporelles	12.277	9	153	0	12.439
E.	Actifs financiers non courants	150.446	0	0	-150.295	151
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	2	26	0	0	29
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	240.283	4.489	34.993	-222.612	57.154
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	23.820	0	23.820
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	5.314	3.459	2.615	0	11.388
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	227.845	-3	6.504	-222.612	11.734
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.059	476	1.940	0	7.475
G.	Comptes de régularisation	2.064	558	115	0	2.737
	TOTAL DE L'ACTIF	975.635	154.885	381.343	-372.907	1.138.956
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	483.399	70.343	214.752	-148.089	620.405
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	483.399	70.343	214.752	-148.089	620.405
A.	Capital	315.032	0	86.865	-86.865	315.032
B.	Primes d'émission	209.184	0	0	0	209.184
C.	Réserves	-63.203	63.350	108.264	-61.137	47.274
D.	Résultat net de l'exercice	22.386	6.992	19.623	-87	48.915
II.	Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
	PASSIF	492.236	84.542	166.591	-224.818	518.551
I.	Passifs non courants	426.514	1.172	9	0	427.695
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	402.313	1.172	9	0	403.494
C.	Autres passifs financiers non courants	24.201	0	0	0	24.201
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
II.	Passifs courants	65.721	83.371	166.582	-224.818	90.856
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	46.633	0	31	0	46.664
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.838	2.793	10.020	0	17.650
E.	Autres passifs courants	66	78.045	151.690	-225.036	4.764
F.	Comptes de régularisation	14.184	2.533	4.842	219	21.778
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	975.635	154.885	381.343	-372.907	1.138.956

SFG est reprise dans le segment Belgique, bien qu'elle soit une entité néerlandaise.

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

Annexe 9 : Rapport de l'expert immobilier indépendant du 30/06/2019

Détermination de la valeur	La détermination de la valeur des différents investissements du portefeuille repose sur les méthodes suivantes : la capitalisation de la valeur locative et l'approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.
Évolution de la valeur	La juste valeur des projets (hors développements et panneaux solaires) suivant IAS 40 est passée de € 870 millions au 31/12/2018 à € 1.022 millions au 30/06/2019. Cette juste valeur de € 1.022 millions correspond à une valeur d'investissement de € 1.071 millions en nom propre. Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d'investissement) de l'ensemble du portefeuille s'élève à 6,4%.
Patrimoine	Le patrimoine se compose aujourd'hui de ± 1.212.897 m ² de locaux de stockage et de ± 98.510 m ² de bureaux, soit une superficie totale de 1.311.408m ² . Si l'on excepte les 15 sites français et les 17 sites néerlandais, les propriétés actuelles se situent principalement dans le losange flamand (Anvers – Bruxelles – Gand).
Revenu locatif	Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d'un loyer qui n'est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu'à la prochaine échéance. Le revenu locatif annuel se situait à € 64,7 millions au 30/06/2019. Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d'assurance).
Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, se situe à 98,7 %.	



3 Opinion of value and signature

3.1 Properties held as an investment

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the property listed above (investment properties) as at the 30 June 2019 is:

For Belgium:

€460.287.100

Four hundred and sixty million two hundred and eighty-seven thousand and one hundred Euro

For The Netherlands:

€367.380.000

Three hundred and sixty-seven million three hundred eighty thousand Euro

For France:

€142.173.600

One hundred and forty-two million one hundred and seventy three thousand and six hundred Euro

This is our opinion of the fair value on the basis that, as considered local market practice in Belgium, the gross (or "investment") value has been reduced by 2.5% as an estimate of the typical trading costs of such a property in the Belgian market. For the Netherlands and France, the fair value is the investment value reduced by the transfer costs, conform local practice.



3.2 Properties under development

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the properties listed above (under development) as at the 30 June 2019 is:

For Belgium:

€16.930.200

Sixteen million and nine hundred and thirty thousand and two hundred Euro

For The Netherlands:

€42.100.000

Forty-two million one hundred thousand Euro

For France:

€8.181.000

Eight million one hundred and eighty-one thousand Euro

3.3 Right of use – concession (Belgium):

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the Right of use (concession properties Belgium listed above) as at the 30 June 2019 is:

€53.019.290

Fifty-three million nineteen thousand and two hundred ninety Euro



3.4 Solar Panels

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the solar panels as at the 30 June 2019 is:

€11.951.400

Eleven million nine hundred and fifty one thousand and four hundred Euro

3.5 Development Solar Panels

On the basis of the above we are of the opinion that the aggregate Fair Value of the solar panels as at the 30 June 2019 is:

€2.949.546

Two million nine hundred and forty nine thousand and five hundred and forty six Euro

This is our opinion of the fair value on the basis that, as considered local market practice in Belgium, the gross (or "investment") value has been reduced by 2.5% as an estimate of the typical trading costs of such a property in the Belgian market. For the Netherlands and France, the fair value is the investment value reduced by the transfer costs, conform local practice.

We hope we have provided the advice you required and would of course be delighted to respond should you have any questions.

Yours sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Greet Hex', with a horizontal line extending to the right.

Greet Hex MRICS
Director
Valuation & Consulting

Annexe 10: Rapport du commissaire



Ernst & Young
 Réviseurs d'Entreprises
 Bedrijfsrevisoren
 De Kleetlaan 2
 B-1831 Diegem
 Tel: +32 (0)2 774 91 11
 Fax: +32 (0)2 774 90 90
 ey.com

Rapport du commissaire aux actionnaires de Montea Comm VA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour la période de six mois clos le 30 juin 2019

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée de l'état consolidé du bilan de Montea Comm VA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2019, ainsi que l'état consolidé du compte de résultat, du résultat global consolidé, de l'état consolidé des mouvements de fonds propres, et de l'état des flux de trésorerie y afférent pour la période de six mois clos à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 1.138.956 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 48.915 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 *Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité » relative aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui nous laisse à penser que les Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière du Groupe au 30 juin 2019, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 8 août 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL
 Commissaire
 représentée par

Joeri Klaykens
 Associé
 * Agissant au nom d'une SPRL

20JK0024

Société coopérative à responsabilité limitée
 Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
 RPR Bruxelles - RPR Brussel - T.V.A. - S.T.R. BE 0466.334.711 - BAN NP 8671 2100 9069 0069
 * agissant au nom d'une société/verbandend in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited