

# Communiqué de presse

## Déclaration intermédiaire

du gérant statutaire  
relative à la période du  
01/01/2020 au 31/03/2020

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Embargo jusqu'au 14/05/2020 – 7h30



## À retenir en Q1 2020 :

- ✓ Résultat EPRA de € 12,5 millions sur Q1 2020 (16 % de mieux que Q1 2019)
- ✓ Résultat EPRA par action de € 0,79 (stable par rapport à 2019 en raison de l'augmentation de 16 % du nombre moyen pondéré d'actions)<sup>1</sup>
- ✓ Avec un endettement de 39 %, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Par ailleurs, les indicateurs du portefeuille (taux d'occupation de 99,3 %, durée résiduelle des contrats jusqu'à leur première échéance de 7,8 ans, qualité et diversification de la clientèle) constituent des armes efficaces pour surmonter la crise actuelle. Montea reconfirme la proposition de distribuer un dividende brut de € 2,54 par action au deuxième trimestre 2020.

## Perspectives et mis à jour Covid-19:

- ✓ Montea reconfirme son ambition de faire croître le portefeuille immobilier d'environ € 300 millions en 2020 et 2021, ce qui se traduira par un portefeuille immobilier de € 1.450 millions fin 2021. → 65 % de cette croissance (€ 194 millions) ont déjà été identifiés.
- ✓ L'épidémie de coronavirus (début 2020) et les (résultats des) mesures prises pour endiguer le virus sont de nature à exercer un impact sur les performances financières de Montea en 2020. Sur la base des informations disponibles et compte tenu des conséquences de la crise, Montea prévoit pour 2020 :
  - une augmentation du résultat EPRA par action à €3,44 (+5 % sur 2019)
  - une augmentation du dividende par action suivant la croissance du résultat EPRA par action, soit de 5 % par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,67, sur la base d'un taux de distribution de 80 %.

<sup>1</sup> 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 augmente jusqu'à la fin l'année. En 2020 aussi, la comparaison du résultat EPRA par action avec 2019 doit tenir compte de cet impact dégressif..

## Résumé

**1.** Le résultat EPRA de Montea pour les 3 premiers mois de 2020 se situe à € 12,5 millions, en progression de 16 % sur la même période de 2019 (€ 10,8 millions). Le résultat EPRA par action pour Q1 2020 s'élève à € 0,79 (stable par rapport à 2019 en raison de l'augmentation de 16 % du nombre moyen pondéré d'actions)<sup>2</sup>

Le résultat locatif net gagne 8 %, passant de € 15,7 millions en Q1 2019 à € 16,9 millions en Q1 2020. Cette progression est réalisée grâce aux récents achats de nouveaux biens/terrains loués et aux développements réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires.

**2.** Le taux d'occupation reste stable par rapport à 2019 et se situe à 99,3 % au 31 mars 2020. La durée résiduelle moyenne des contrats jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,8 ans (hors panneaux solaires).

**3.** Dans le cadre de l'épidémie de coronavirus, Montea a pris un ensemble de mesures pour assurer la continuité de ses activités dans les pays où la société opère, en privilégiant avant tout la santé et le bien-être de toutes les parties prenantes. En particulier, les collaborateurs ont été encouragés à adopter le télétravail autant que possible, pour toutes les tâches qui ne nécessitent pas de présence physique. La promotion du télétravail datant déjà d'avant la crise, cette mesure n'a pas posé de difficultés particulières.

**4.** Avec un endettement de 39,1 % au 31 mars 2020 (contre 39,4 % fin 2019), le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Par ailleurs, les indicateurs du portefeuille constituent des armes efficaces pour surmonter la crise actuelle. Montea reconfirme la proposition de distribuer un dividende brut de € 2,54 par action au deuxième trimestre 2020.

**5.** Montea prévoit un accroissement du portefeuille immobilier d'environ € 300 millions en 2020 et 2021, ce qui se traduira par un portefeuille de € 1.450 millions fin 2021. 65 % de cette croissance (€ 194 millions) ont déjà été identifiés.

**6.** L'épidémie de coronavirus (début 2020) et les (résultats des) mesures prises pour endiguer le virus sont de nature à exercer un impact sur les performances financières de Montea en 2020. Sur la base des informations disponibles et compte tenu des conséquences de la crise, Montea prévoit pour 2020 :

- ❑ une augmentation du résultat EPRA par action à €3,44 (+5 % sur 2019)
- ❑ une augmentation du dividende par action suivant la croissance du résultat EPRA par action, soit 5 % par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,67, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
- ❑ un taux d'occupation de plus de 97 % et une durée résiduelle moyenne des baux à la première date d'échéance de plus de 7,5 an
- ❑ un taux d'endettement qui devrait atteindre les 44 % d'ici fin 2020.

Conformément aux instructions récentes de l'autorité européenne des marchés financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority), les indicateurs alternatifs de performance (APM – Alternative Performance Measures) utilisés par Montea seront identifiés par un astérisque (\*) à leur première mention dans ce communiqué de presse, puis définis dans une note de bas de page. Le lecteur saura ainsi qu'il s'agit de la définition d'un APM. Les indicateurs de performance définis dans les règles IFRS ou dans la législation et les indicateurs qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat ne sont pas considérés comme des APM. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est expliqué aux chapitres 2 et 3 de ce communiqué de presse.

<sup>2</sup> 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 augmente jusqu'à la fin l'année. En 2020 aussi, la comparaison du résultat EPRA par action avec 2019 doit tenir compte de cet impact dégressif.

# Table des matières

## 1 Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Événements et transactions importants survenus en Q1 2020
- 1.3. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le premier trimestre clôturé le 31/03/2020
- 1.4. Transactions entre parties liées
- 1.5. Événements survenus après la date du bilan

## 2 Mesures de performance EPRA

## 3 Détail du calcul des APM utilisés par Montea

## 4 Perspectives et mise à jour Covid-19

## 5 Calendrier financier

# 1 Rapport de gestion

## 1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019
					3 mois	12 mois	3 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites		33	16	20	69	69	64
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>							
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	624.873	157.734	289.743	1.072.350	1.073.248	1.040.474
Bureaux	M <sup>2</sup>	58.064	14.991	29.456	102.511	103.334	95.816
Terrains - loués	M <sup>2</sup>	0	0	96.168	163.010	163.010	
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>689.449</b>	<b>172.725</b>	<b>475.697</b>	<b>1.337.872</b>	<b>1.339.593</b>	<b>1.299.301</b>
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en location	M <sup>2</sup>	191.907	112.204	64.632	368.743	368.743	
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	M <sup>2</sup>	0	70.000	0	70.000	0	
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en recherche	M <sup>2</sup>	79.137	0	145.000	224.137	224.137	
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en option	M <sup>2</sup>						
<b>Potentiel de développement</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>303.606</b>	<b>182.204</b>	<b>930.612</b>	<b>1.416.422</b>	<b>1.346.422</b>	<b>718.838</b>
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>							
Juste valeur (2)	K€	521.446	149.978	410.970	1.082.394	1.083.085	994.760
Valeur d'investissement (3)	K€	534.583	160.599	439.738	1.134.920	1.134.150	1.042.381
<b>Taux d'occupation (4)</b>	<b>%</b>	<b>99,8%</b>	<b>95,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>99,3%</b>	<b>99,3%</b>	<b>99,1%</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>							
Juste valeur	K€	12.182	0	87	12.269	12.195	12.286
<b>Portefeuille immobilier - Projets en développement</b>							
Juste valeur (2)	K€	40.547	29.658	4.201	74.407	64.004	37.228
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultats</b>							
Résultat net locatif	K€				16.949	65.063	15.653
Résultat immobilier	K€				17.663	68.135	15.797
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€				15.409	61.710	13.993
Marge d'exploitation (5)*	%				87,2%	90,6%	88,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€				-2.702	-11.356	-2.918
<b>Résultat EPRA (7)*</b>	<b>K€</b>				<b>12.489</b>	<b>49.997</b>	<b>10.772</b>
Moyenne pondérée nombre d'actions					15.782.594	15.229.606	13.637.364
Résultat EPRA par action (8)*	€				0,79	3,28	0,79
Résultat sur le portefeuille (9)	K€				-1.803	71.207	22.155
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€				-4.110	-12.739	-7.219
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>K€</b>				<b>6.576</b>	<b>108.465</b>	<b>25.708</b>
Résultat net / action	€				0,42	7,12	1,89
<b>Bilan consolidé</b>							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€				686.632	680.029	617.672
EPRA VAN (12)*	K€				713.666	702.953	635.076
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				471.264	470.104	434.768
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>				<b>1.206.756</b>	<b>1.193.698</b>	<b>1.094.818</b>
Ratio d'endettement (13)	%				39,1%	39,4%	39,7%
IFRS VAN par action	€				43,51	43,09	39,44
EPRA VAN par action (14)*	€				45,22	44,54	40,55
EPRA NVAN par action (15)*	€				43,67	43,27	39,68
Cours de bourse (16)	€				84,50	81,00	73,60
Prime	%				94,2%	88,0%	86,6%

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.

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

EPRA - METRICS	Definition	Objectif	31/03/2020	31/03/2019
A) RESULTAT EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	En € x 1000: <b>12.489</b>	<b>10.772</b>
			In € / action: <b>0,79</b>	<b>0,79</b>
B) EPRA NAV	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	En € x 1000: <b>713.666</b>	<b>635.076</b>
			In € / action: <b>45,22</b>	<b>40,55</b>
C) 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: <b>689.240</b>	<b>621.518</b>
			In € / action: <b>43,67</b>	<b>39,68</b>
	Definition	Objectif	31/03/2020	31/12/2019
D) EPRA TAUX DE VACANCE	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une pure mesure (en %) de la vacance.	<b>1,3%</b>	<b>1,3%</b>
E) EPRA Net Initial Yield	Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>
F) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	EPRA "Topped-up" Net Initial Yield incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA Net Initial Yield relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>
G) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut		<b>11,8%</b>	<b>9,3%</b>
H) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut		<b>11,0%</b>	<b>9,0%</b>

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

## 1.2 Événements et transactions importants survenus en Q1 2020

### 1.2.1 Locations

#### Taux d'occupation de 99,3 %

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation se situe à 99,3 %. Il reste stable par rapport à fin 2019. Sur les 7 % de contrats arrivant à échéance en 2020, 80 % sont déjà prorogés.

Les vacances actuelles, limitées, se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amelot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. En Belgique et aux Pays-Bas, le portefeuille est entièrement loué.

## 1.2.2 Développements

### 1.2.2.1 Projets en cours de réalisation, réception en 2020

Montea prévoit la réception d'environ 48.800 m<sup>2</sup> de projets dans le courant de 2020, tous intégralement pré loués. La valeur d'investissement totale se monte à € 60 millions environ<sup>3</sup>, avec un rendement initial net de 6,5 % en moyenne. La durée moyenne des contrats de bail atteint 13,5 ans.

Au premier trimestre 2020, le développement d'un centre de distribution pré loué a commencé sur le terrain acheté à Schiphol (Pays-Bas).

- **Schiphol Airport (NL)**
  - Achat terrain (21.500 m<sup>2</sup>) en 2019
  - Début du développement : Q1 2020
  - Réception prévue : Q4 2020
  - Superficie centre de distribution : environ 9.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie bureaux : environ 1.000 m<sup>2</sup>
  - Location de longue durée
  - Valeur d'investissement (terrain + développement) : environ € 17 millions

Par ailleurs, Montea prévoit en 2020 la réception des projets suivants :

- **St-Laurent Blangy, France**<sup>4</sup>
  - Début du développement : Q2 2019
  - Réception prévue : Q3 2020
  - Superficie : environ 33.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 1.900 m<sup>2</sup> de bureaux
  - Loué pour un terme fixe de 20 ans à Unéal – Advitam
  - Valeur d'investissement : environ € 19 millions
- **Meyzieu, France**<sup>5</sup>
  - Début du développement : Q3 2019
  - Réception prévue : Q3 2020
  - Superficie : environ 10.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage
  - Loué pour un terme fixe de 9 ans à Renault
  - Valeur d'investissement : environ € 12 millions
- **Parc d'entreprises circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique**<sup>6</sup>
  - Début du développement : Q4 2019
  - Réception prévue : Q4 2020
  - Superficie : environ 4.250 m<sup>2</sup> de centre de distribution (distribution urbaine à bord de vélos cargo électriques)
  - Loué pour un terme fixe de 15 ans à DHL Express
  - Valeur d'investissement : environ € 10 millions



Les dates de réception prévues ci-dessus tiennent compte d'un retard dû à la crise sanitaire. Seuls les deux projets français ont été mis temporairement à l'arrêt en raison des mesures que les autorités compétentes ont imposées pour endiguer la diffusion du coronavirus. Les opérations ont à présent repris. Les dates de réception prévues constituent une estimation des dates de réalisation tenant compte de la situation actuelle.

<sup>3</sup> Dont € 37,8 millions déjà investis au 31/03/2020

<sup>4</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>5</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/09/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>6</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

### 1.2.2.2 Futurs projets en cours de réalisation, réception prévue après 2020

Montea compte par ailleurs réceptionner une surface d'environ 155.000 m<sup>2</sup> après 2020. Il s'agit essentiellement de terrains sous le contrôle de Montea (soit par achat, soit via une option), pour lesquels, vu leur situation et le marché locatif actuel, on s'attend à trouver un client rapidement et à pouvoir commencer les travaux à court terme. Le budget d'investissement total avoisine € 162 millions<sup>7</sup>.

Au premier trimestre 2020, Montea a acquis le potentiel de développement suivant en signant une promesse d'achat :

- **Parc d'activités St-Priest (FR)**
  - Achat terrain (70.000 m<sup>2</sup>) en 2021
  - Budget d'investissement terrain : environ € 7 millions

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

- **Lumineus (BE)**
  - Achat terrain (55.000 m<sup>2</sup>) en 2019
  - Début du développement : après commercialisation (< Q4 2021)
  - Superficie prévue du centre de distribution : environ 30.000 m<sup>2</sup>
  - Estimation budget investissement terrain + développement : environ € 27 millions
- **Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
  - Achat terrain (37.500 m<sup>2</sup>) en 2019
  - Début développement : après assainissement et commercialisation (< Q4 2021)
  - Superficie prévue du centre de distribution : environ 24.500 m<sup>2</sup>
  - Estimation budget investissement terrain + développement : environ € 19 millions
- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
  - Terrain (solde : 120.000 m<sup>2</sup>) sous option <sup>8</sup>
  - Achat terrain : Q2 2020
  - Début du développement : après commercialisation (< Q4 2021)
  - Surface maximale espace de stockage : 100.000 m<sup>2</sup>
  - Estimation budget investissement terrain + développement : environ € 80 millions
- **Réaménagement de sites existants à Forest et Alost (BE)**
  - Les sites seront libres respectivement en Q1 2021 et Q3 2021
  - Début développement : après la fin du bail en cours
  - Budget d'investissement estimé : environ € 29 millions
  - Une perte temporaire de revenus est déjà prise en compte dans les perspectives de résultat EPRA par action pour 2021

<sup>7</sup> Dont € 12,8 millions déjà investis au 31/03/2020

<sup>8</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

### 1.2.2.3 Développements dans le portefeuille PV

Montea a équipé de panneaux solaires environ 70 % de ses entrepôts belges. L'ambition est de porter ce pourcentage à 90 %, la capacité maximale du portefeuille actuel sur le plan technique. Un budget d'investissement d'environ € 5 millions est prévu à cet effet.

Aux Pays-Bas, 38 % des entrepôts du parc sont désormais munis de panneaux solaires. En 2020, le nombre de sites Montea ainsi équipés va doubler. Un budget d'investissement d'environ € 5 millions est prévu à cet effet.

Le programme total prévu en 2019 s'élevait à € 24,0 millions, dont € 14,0 millions déjà investis au 31 mars 2020.

### 1.2.3 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'actionariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas 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. Le ministère a fait savoir que cette concrétisation n'était pas possible actuellement. Il faut attendre l'issue des contacts en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de la taxe sur les dividendes. Le ministère ne souhaite pas agir prématurément. De la décision de la Cour européenne de Justice du 30 janvier 2020 (affaire Köln-Aktiefonds Deka), il ressort qu'un organe étranger souhaitant prétendre au régime de la FBI néerlandaise doit remplir des critères comparables. L'explication de la décision s'appuie sur le but (sous-jacent) des exigences FBI en question. En vertu du jugement, il ne serait pas nécessaire que l'organe étranger remplisse des conditions exactement identiques. Le Hoge Raad n'a cependant pas encore commenté l'arrêt.

Vraisemblablement, les commentaires du Hoge Raad feront la clarté, après quoi la demande Montea pourra être réexaminée. Pendant ce temps, les autorités néerlandaises se demandent si une adaptation ciblée du régime FBI est nécessaire, possible et réalisable à terme, le cas échéant avec une politique modifiée à partir de 2021.

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise la confirmation du statut de FBI, elle tient sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Par ailleurs, le ministère a déjà exprimé par le passé sa volonté d'agir conformément aux principes généraux de la bonne gouvernance en ce qui concerne un « level playing field » (égalité de traitement de tous les acteurs). Montea espère donc ne pas être traitée par les autorités fiscales néerlandaises moins favorablement que d'autres SIR belges comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut FBI.

Dans sa déclaration à l'impôt des sociétés de 2015, 2016, 2017 et 2018, Montea Nederland NV a adopté la position selon laquelle elle remplit les critères du statut FBI, ce qui entraîne un impôt des sociétés nul. Le contrôleur néerlandais a cependant imposé une taxation provisoire pour 2015, 2016, 2017 et 2018, conforme au tarif normal de l'impôt des sociétés. Vu le taux d'intérêt fiscal en vigueur (8 %), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (soit un total de € 5,3 millions pour ces 4 années). En ce qui concerne 2015, cependant, Montea s'est vu réclamer un impôt des sociétés définitif (le délai de réaction du fisc néerlandais expirerait en effet avant) qui dépasse de € 0,1 million le chiffre provisoire. Montea a déposé une contestation contre cette imposition définitive. Quant aux années 2016, 2017 et 2018, des demandes de réduction d'office ont été introduites. Montea a inscrit le total (€ 5,4 millions) dans sa comptabilité à titre de créance. Si le statut de FBI est octroyé, le montant sera entièrement remboursé. En revanche, si le statut de FBI est refusé, l'impôt aura été payé à juste titre, et il faudra amortir la créance, ce qui peut avoir un impact négatif significatif sur la rentabilité de Montea. Montea Nederland a respecté chaque année l'obligation de distribution du régime FBI et payé en conséquence pour la période 2015 à 2018 une somme de € 1,0 million d'impôts sur les dividendes. Il est possible que l'impôt sur les dividendes soit récupérable si le statut de FBI est finalement refusé. L'impact total pour les années 2015 à 2018 représenterait donc € 4,4 millions ou € 0,29 par action (8,8 % du résultat EPRA 2019).

Sauf si les événements montrent qu'il aurait fallu agir autrement, Montea a l'intention de procéder de la même manière jusqu'en 2019. Une somme d'environ € 2,6 millions sera payée dans le cadre de la taxation provisoire de 2019. Les chiffres de 2019 comportent à cet effet une dette de € 2,6 millions et une créance de

€ 2,6 millions. Une somme d'environ € 0,5 million sera payée en guise d'impôts sur les dividendes dus après accomplissement de l'obligation de distribution. L'impact de la non-obtention du statut FBI sur 2019 se monterait donc à € 2,1 millions ou € 0,13 par action (3,9 % du résultat EPRA de 2019), à savoir le montant de la taxation provisoire moins le montant de l'impôt sur les dividendes.

### 1.3 Résumé des états financiers consolidés abrégés au 31 mars 2020

#### 1.3.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 31 mars 2020

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/03/2020 3 mois	31/03/2019 3 mois
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>		
RESULTAT LOCATIF NET	16.949	15.653
RESULTAT IMMOBILIER	17.663	15.797
% par rapport au résultat locatif net	104,2%	100,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-594	-421
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.069	15.376
Frais généraux de la société	-1.644	-1.367
Autres revenus et charges d'exploitation	-15	-16
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.409	13.993
% par rapport au résultat locatif net	90,9%	89,4%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couvert	-2.702	-2.918
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	12.708	11.075
Impôts	-219	-303
<b>RESULTAT EPRA par action (1)</b>	<b>12.489 0,79</b>	<b>10.772 0,79</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	305
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.803	21.849
Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>-1.803</b>	<b>22.155</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.110	-7.219
<b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>-4.110</b>	<b>-7.219</b>
<b>RESULTAT NET par action</b>	<b>6.576 0,42</b>	<b>25.708 1,89</b>

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

#### □ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 16 %, passant de € 10,8 millions en Q1 2019 à € 12,5 millions en Q1 2020. Le résultat EPRA par action sur les 3 premiers mois de 2020 atteint € 0,79 et reste stable par rapport à la même période de l'an dernier compte tenu de l'augmentation de 16 % du nombre moyen pondéré d'actions.<sup>9</sup>

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 € 15,4 millions au premier trimestre 2020, une progression de 10 % par rapport à la même période de l'an dernier (€ 14,0 millions).

- Le résultat locatif net s'élève à € 16,9 millions au premier trimestre 2020, en hausse de 8 % (ou € 1,3 million) par rapport à la même période de 2019 (€ 15,7 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux 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 2,5 %, principalement à cause de l'indexation des contrats de location (+ 2,9 %), de la renégociation d'un contrat aux Pays-Bas (+ 0,1 %) et de la baisse du taux d'occupation en France, en partie compensée par la hausse du taux d'occupation en Belgique à 100 % (- 0,6 %).
- Le résultat immobilier atteint € 17,7 millions, en hausse de € 1,9 million (ou 12 %) par rapport à la même période de l'an dernier. Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net et à l'augmentation des revenus des panneaux solaires.
- Les frais immobiliers et les frais généraux restent stables sur les 3 premiers mois de 2020 par rapport à la même période de 2019 (€ 0,5 million). Cela s'explique principalement par l'augmentation de la taxe d'abonnement suite au renforcement des fonds propres en 2019. Cela se traduit par une augmentation du résultat opérationnel sur le portefeuille de € 1,4 million ou 10 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 13,9 millions en Q1 2019 à € 15,4 millions en Q1 2020).
- La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle <sup>10</sup>\*) se monte à 87,2 % pour les 3 premiers mois de 2020, à comparer aux 88,6 % de la même période de l'an dernier. La principale cause est l'augmentation de la taxe d'abonnement. La marge d'exploitation est toujours un peu plus faible au premier trimestre en raison de l'application de IFRIC 21.

#### □ Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 2,7 millions pour le premier trimestre 2020 au lieu des € 2,9 millions du premier trimestre 2019.

Le résultat négatif net au 31 mars 2020 se monte à € 2,7 millions, en recul de € 0,2 million sur la même période de l'an dernier.

<sup>9</sup> 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 augmente jusqu'à la fin l'année. En 2020 aussi, la comparaison du résultat EPRA par action avec 2019 doit tenir compte de cet impact dégressif.

<sup>10</sup> \*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 coût financier moyen<sup>11\*</sup> calculé sur la dette financière moyenne se monte à 2,1 % pour 2020 contre 2,3 % pour la même période de 2019. La baisse du coût moyen de financement résulte de la poursuite du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

#### □ Résultat EPRA

Le résultat EPRA pour les 3 premiers mois de 2020 atteint € 12,5 millions, soit 16 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action pour Q1 2020 s'élève à € 0,79 (stable par rapport à 2019 en raison de l'augmentation de 16 % du nombre moyen pondéré d'actions)<sup>12</sup>

#### □ Résultat sur le portefeuille immobilier<sup>13</sup>

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les 3 premiers mois de 2020 atteint -€ 1,8 million. La baisse de valeur résulte principalement d'une reprise de provision sur les sites à redévelopper (cf. 0) de Forest et Alost. Les rendements (et donc les valorisations) du portefeuille existant sont restés stables au premier trimestre 2020.

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

#### □ Variation de la juste valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à -€ 4,1 millions ou -€ 0,26 par action à fin Q1 2020. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin mars 2020 en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme en 2020.

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

#### □ Résultat net (IFRS)

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille et des variations de la juste valeur des instruments financiers. Le résultat net du premier trimestre 2020 (€ 6,6 millions) baisse de € 19,1 millions par rapport à la même période de l'an dernier, principalement en raison du résultat comptabilisé sur le portefeuille immobilier en 2019 comparé à 2020.

Le résultat net (IFRS) par action<sup>14</sup> s'élève à € 0,42 (€ 1,89 fin Q1 2019).

<sup>11</sup> \*Ce coût financier, un prorata moyen, se calcule à partir de la dette financière totale sur la période rapportée à la dette financière moyenne sur les 12 derniers mois, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture et des charges d'intérêts sur les dettes de leasing comptabilisées suivant IFRS 16.

<sup>12</sup> 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 augmente jusqu'à la fin l'année. En 2020 aussi, la comparaison du résultat EPRA par action avec 2019 doit tenir compte de cet impact dégressif.

<sup>13</sup> \* 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.

<sup>14</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

## 1.3.3 Bilan consolidé abrégé Q1 2020

BILAN CONSOLIDE (EUR)		31/03/2020 Conso	31/12/2019 Conso	31/03/2019 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.171.195.886	1.161.380.537	1.045.307.234
II.	ACTIFS COURANTS	35.559.759	32.317.252	49.510.443
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.206.755.645</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>1.094.817.677</b>
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	686.631.866	680.029.177	617.690.835
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	686.631.866	680.029.177	617.672.261
II.	Intérêts minoritaires	0	0	18.574
	PASSIFS	520.123.780	513.668.613	477.126.842
I.	Passifs non courants	416.730.708	412.772.382	408.124.199
II.	Passifs courants	103.393.072	100.896.231	69.002.643
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.206.755.645</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>1.094.817.677</b>

## 1.3.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé Q1 2020

- Au 31/03/2020, le total de l'actif (€ 1.206,8 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (90 % du total), de panneaux solaires (1 % du total) et de développements (6 % du total). Le reste de l'actif (3 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea atteint € 1.619,1 millions au 31 mars 2020<sup>15</sup>. Elle comprend la valorisation des immeubles du portefeuille, y compris les immeubles détenus en vue de la vente (€ 1.082,4 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 74,4 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 12,3 millions).

	Total 31/03/2020	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2019	Total 31/03/2019
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (0)</b>						
Nombre de sites	69	33	16	20	69	64
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	1.072.350	624.873	157.734	289.743	1.073.248	1.040.474
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	102.511	58.064	14.991	29.456	103.334	95.816
Surface terrain (m <sup>2</sup> )	163.010	6.512	0	156.498	163.010	163.010
<b>Surface totale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.337.872</b>	<b>689.449</b>	<b>172.725</b>	<b>475.697</b>	<b>1.339.593</b>	<b>1.299.301</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Grondreserve</b>						
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	753.542	32.562	0	720.980	753.542	0
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	368.743	191.907	112.204	64.632	368.743	146.907
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en recherche	70.000	0	70.000	0	0	0
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en option	224.137	79.137	0	145.000	224.137	571.931
<b>Surface totale - Potentiel de développement (m<sup>2</sup>) (1)</b>	<b>1.416.422</b>	<b>303.606</b>	<b>182.204</b>	<b>930.612</b>	<b>1.346.422</b>	<b>718.838</b>
Juste valeur (K EUR)	1.082.394	521.446	149.978	410.970	1.083.085	994.760
Valeur d'investissement (K EUR)	1.134.920	534.583	160.599	439.738	1.134.150	1.042.381
<b>Loyers contractuels annuels (K EUR)</b>	<b>67.767</b>	<b>34.704</b>	<b>8.674</b>	<b>24.390</b>	<b>67.217</b>	<b>64.473</b>
Rendement brut (%)	6,26%	6,66%	5,78%	5,93%	6,21%	6,48%
Rendement brut si 100% loué (%)	6,34%	6,68%	6,28%	5,93%	6,28%	6,55%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> ) (2)	9.464	1.277	8.187	0	9.373	11.240
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (3)	859	121	738	0	850	635
Taux d'occupation	99,3%	99,8%	95,3%	100,0%	99,3%	99,1%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (4)</b>						
Juste valeur (K EUR)	12.269	12.182	0	87	12.195	12.286
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>						
Juste valeur (K EUR)	74.407	40.547	29.658	4.201	64.004	37.228

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

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

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

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

- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.337.872 m<sup>2</sup>, répartie sur 69 sites dont 33 en Belgique, 16 en France et 20 aux Pays-Bas.
- Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un potentiel de développement total de 1.416.422 m<sup>2</sup>, dont 753.542 m<sup>2</sup> de terrains loués en portefeuille, 368.743 m<sup>2</sup> de terrains non loués en portefeuille, 70.000 m<sup>2</sup> en due diligence et 224.137 m<sup>2</sup> en option. En moyenne, cette réserve de terrains débouchera suivant les attentes sur environ 50 % de surface louable (environ 700.000 m<sup>2</sup>).

<sup>15</sup> Comme déterminé par l'expert immobilier indépendant JLL.

- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 6,3 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, stable par rapport à la situation du 31/12/2019. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à également 6,3 %.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 67,8 millions, une hausse de 5,1 % par rapport au 31/03/2019, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation reste stable par rapport à fin décembre 2019 et se situe à 99,3 % au 31 mars 2020. Les vacances actuelles se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amélot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. En Belgique et aux Pays-Bas, le portefeuille est entièrement occupé à la fin du premier trimestre 2020.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 74,4 millions, se compose de :
  - site de Senlis (FR)
  - site de Tyraslaan, Vilvorde (BE)
  - projet d'aménagement à Saint-Laurent-Blangy (FR)
  - construction du hub logistique de Meyzieu (FR)
  - projet de Schiphol Airport (NL)
  - site de Lummen (BE)
  - site de Etten-Leur (NL)
  - investissements photovoltaïques (BE+NL)
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires, € 12,3 millions, concerne 12 projets photovoltaïques : un à Bruxelles (Forest), deux en Wallonie (Heppignies et Milmort), huit en Flandre (Bornem x2, Alost, Erembodegem x2, Grimbergen, Bilzen et Gand) et un aux Pays-Bas (Etten-Leur).

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 686,6 millions) et une dette totale de € 520,1 millions.

La dette totale (€ 520,1 millions) se compose de :

- € 291,3 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 321,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 mars 2020 ainsi que d'une capacité non consommée de € 30,4 millions ;
- € 109,7 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
- une dette de leasing en cours de € 48,1 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 € 27,0 millions ; et
- les autres dettes et comptes de régularisation<sup>16</sup> pour un montant de € 44,0 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 3,6 ans au 31 mars 2020. La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,1 ans à fin mars 2020. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt (Interest Rate Swap ou Cap), s'élève à 99,1 % au fin mars 2020.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 5,6x au premier trimestre 2020 contre 4,8x pour la même période de l'an dernier.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 2,1 % sur les 3 premiers mois de 2020 (2,3 % 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'endettement<sup>17</sup> de Montea atteint 39,1 % fin Q1 2020 (contre 39,4 % fin 2019).

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

- La NAV EPRA <sup>18\*</sup> au 31/03/2020 se monte à € 45,22 par action contre € 44,54 par action au 31/12/2019. La hausse résulte principalement du résultat EPRA réalisé. La NNNNAV EPRA au 31 mars 2020 se monte à € 43,67 par action contre € 43,27 par action au 31/12/2019.

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

<sup>17</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

<sup>18</sup> \*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](http://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](http://www.epra.com).

## 1.4 Transactions entre parties liées

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

## 1.5 Événements survenus après la date du bilan

12 mai 2020

Dans le cadre de l'entrée en vigueur du Code des sociétés et associations (qui abolit la forme juridique de la SPRL) et de la récente modification de la loi SIR sur les sociétés immobilières réglementées (qui permet à une SIR d'adopter la forme d'une société anonyme à un seul administrateur), le gérant statutaire de Montea a décidé que Montea souhaitait passer du statut de SCA à celui de société anonyme à un seul administrateur (sous réserve d'accord de la FSMA).

Montea convoquera une assemblée générale extraordinaire des actionnaires à l'automne 2020 pour délibérer de la question ainsi que de l'adaptation des statuts au nouveau Code des sociétés et associations. D'autres informations sur cette assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Montea seront publiées ultérieurement.

## 2 Mesures de performance EPRA

### 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)	31/03/2020	31/03/2019
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>6.576</b>	<b>25.708</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	1.803	-21.849
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-305
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.110	7.219
<b>Résultat EPRA</b>	<b>12.489</b>	<b>10.772</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	15.782.594	13.637.364
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>0,79</b>	<b>0,79</b>

**NAV EPRA – NAV EPRA par action**

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

<i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2020	31/03/2019
<b>IFRS NAV</b>	<b>686.632</b>	<b>617.672</b>
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>43,51</b>	<b>39,44</b>
Effet de l'exercice des options, la dette convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	-	-
<b>Valeur de l'actif net dilué après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>686.632</b>	<b>617.672</b>
A exclure	-	-
IV. Juste valeur des instruments financiers	27.034	17.404
<b>EPRA NAV</b>	<b>713.666</b>	<b>635.076</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	15.662.400
<b>EPRA NAV par action (€/action)</b>	<b>45,22</b>	<b>40,55</b>

**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](http://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)	31/03/2020	31/03/2019
<b>EPRA NNVAN</b>	<b>713.666</b>	<b>635.076</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	15.662.400
<b>EPRA NNVAN par action (€/action)</b>	<b>45,22</b>	<b>40,55</b>
A rajouter:	0 €	0 €
I. Juste valeur des instruments financiers	-27.034	-17.404
II. Réévaluations de la juste valeur des financements à tous d'intérêt fixe	2.608	3.846
<b>EPRA NNVAN</b>	<b>689.240</b>	<b>621.518</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	15.782.594	15.662.400
<b>EPRA NNVAN par action (€/action)</b>	<b>43,67</b>	<b>39,68</b>

**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 m<sup>2</sup> non louables et destinés au redéveloppement ni des terrains.

**Calcul :**

(En EUR X 1 000)	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 31/03/2020	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/03/2020	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/03/2020	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2019	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/12/2019	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2019
Belgique	121	32.496	0,4%	112	32.480	0,3%
France	738	9.326	7,9%	738	9.327	7,9%
Les Pays-Bas	-	23.883	0,0%	-	23.943	0,0%
<b>Total</b>	<b>859</b>	<b>65.705</b>	<b>1,3%</b>	<b>850</b>	<b>65.750</b>	<b>1,3%</b>

**EPRA NIY / EPRA Topped-up NIY**

Définition : Le NIY EPRA représente les revenus locatifs annualisés sur la base du loyer constant perçu à la date du bilan, moins les frais de fonctionnement non récupérables des immeubles, divisés par la valeur marchande des biens, plus les frais d'achat (estimés).

Objectif : Introduire un critère de mesure permettant les comparaisons entre portefeuilles en Europe. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com)

Calcul :

(en EUR x 1000)		31/03/2020	31/12/2019
Immeubles de placement – pleine propriété		1.113.968	1.104.358
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds			
Actifs en vue de vente			
Moins développements		-74.407	-64.004
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>		<b>1.039.561</b>	<b>1.040.353</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés		51.151	49.694
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>B</b>	<b>1.090.711</b>	<b>1.090.047</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		70.565	69.391
Coûts immobiliers		-3.686	-3.771
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>66.879</b>	<b>65.620</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>

**Ratio de coût EPRA**

Définition : Le ratio de coût EPRA désigne les coûts administratifs et charges d'exploitation (y compris coûts d'inoccupation) divisés par les revenus locatifs bruts. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Objectif : Les ratios de coûts EPRA sont destinés à constituer une base cohérente à partir de laquelle les entreprises pourront le cas échéant fournir davantage d'informations à cet égard. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Calcul :

Ratio de coûts EPRA ( En EUR x 1000)		31/03/2020	31/12/2019
<b>(i) charges d'exploitation &amp; administration (IFRS)</b>		<b>2.163</b>	<b>6.656</b>
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-91	-365
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>2.072</b>	<b>6.290</b>
(ix) Frais directs de vacance		-149	-166
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>B</b>	<b>1.923</b>	<b>6.125</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		17.497	67.985
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>17.497</b>	<b>67.985</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>11,8%</b>	<b>9,3%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)</b>	<b>B/C</b>	<b>11,0%</b>	<b>9,0%</b>

### 3 Détail du calcul des APM utilisés par Montea<sup>19</sup>

#### 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 :

<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2019</b>
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	305
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.803	21.849
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>-1.803</b>	<b>22.155</b>

#### 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 :

<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2019</b>
Résultat financier	-6.812	-10.137
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.110	7.219
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-2.702</b>	<b>-2.918</b>

<sup>19</sup> Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 2 Mesures de performance EPRA.

**Marge d'exploitation ou marge opérationnelle**

Définition : Résultat opérationnel avant le résultat sur le patrimoine immobilier divisé par le résultat immobilier.

Objectif : Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage du résultat immobilier.

Calcul :

<b>MARGE D'EXPLOITATION</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2019</b>
Résultat immobilier	17.663	15.797
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	15.409	13.993
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>87,2%</b>	<b>88,6%</b>

**Coût moyen de la dette**

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

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

Calcul :

<b>COUT MOYEN DE LA DETTE</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2019</b>
Résultat financier	-6.812	-10.137
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	-75	2
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.110	7.219
Frais d'intérêt liés aux obligations de location (IFRS 16)	529	538
Intérêts intercalaires	-219	-192
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-2.467</b>	<b>-2.570</b>
<b>CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>472.561</b>	<b>456.439</b>
<b>COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,3%</b>

**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 :

<b>INTEREST COVERAGE RATIO</b> (en EUR X 1 000)	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2019</b>
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	15.409	13.993
Revenues financiers (+)	90	36
<b>TOTAL (A)</b>	<b>15.499</b>	<b>14.029</b>
Charges financières nettes (-)	2.776	2.916
<b>TOTAL (B)</b>	<b>2.776</b>	<b>2.916</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>5,58</b>	<b>4,81</b>

## 4 Perspectives et mise à jour Covid-19

Montea a pris un ensemble de mesures pour assurer la continuité de ses activités dans les pays où la société opère, en privilégiant avant tout la santé et le bien-être de toutes les parties prenantes. En particulier, les collaborateurs ont été encouragés à adopter le télétravail autant que possible, pour toutes les tâches qui ne nécessitent pas de présence physique. La promotion du télétravail datant déjà d'avant la crise, cette mesure n'a pas posé de difficultés particulières. La continuité du service vis-à-vis des locataires est garantie par les équipes opérationnelles, en contact étroit avec les locataires.

Une clientèle de qualité, diversifiée en termes de pays, de secteurs et de sites, permet de limiter au minimum le risque de défaut de paiement. Les magasins sont opérationnels et connaissent même dans certains cas une recrudescence d'activité. Montea est consciente des défis que certains clients doivent relever. Lorsque des locataires demandent un étalement des loyers, la question est examinée au cas par cas en vue d'une solution équilibrée (environ 10 % du loyer trimestriel de Q2 2020 ont été octroyés pour des motifs fondés). Montea n'a pas consenti de ristournes ni de quittances sur les loyers.

À la date de cette Déclaration intermédiaire, Montea a reçu 96 % des factures de loyer d'avril et mai 2020 (pour les loyers mensuels) et du deuxième trimestre 2020 (pour les loyers trimestriels).

Montea compte actuellement quatre projets de construction en cours. Deux projets français (Saint-Laurent-Blangy, préloqué à Unéal, et Meyzieu, préloqué à Renault) ont été provisoirement à l'arrêt (pendant environ un mois) en raison des mesures que les autorités compétentes imposent afin d'endiguer la propagation du coronavirus. Les travaux ont repris au début du mois de mai. Les deux autres chantiers, Anvers (Blue Gate) et Amsterdam (Schiphol) n'ont pas pris de retard au stade actuel.

Sur le plan du financement, Montea présente une dette totale de € 50 millions à refinancer en 2020 et € 39 millions d'engagements en cours dans le programme d'investissement. Face à cela, Montea dispose de € 110 millions en liquidités et en lignes de crédit non tirées sous contrat, les obligations de Montea sont donc largement couvertes. Avec un taux d'endettement de 39 % au 31 décembre 2019, le bilan consolidé de Montea présente une bonne solvabilité. Montea sera en mesure de réaliser son plan de croissance.

La valorisation du portefeuille immobilier à la fin du premier trimestre 2020, établie par les experts immobiliers en vue de la publication des informations trimestrielles, ne fait état d'aucune variation négative de juste valeur liée à la crise en cours. La logistique est un segment immobilier qui ne devrait pas souffrir de la crise, voire pourrait en bénéficier :

- Les entreprises voudront réduire leur dépendance aux pays d'Asie et constituer des stocks stratégiques
- Les attentes des consommateurs quant aux délais de livraison vont s'accroître ; pour y répondre, des entreprises augmenteront leur stock
- Les entreprises qui ne proposent pas encore de services en ligne seront contraintes de s'adapter et leurs services en ligne subsisteront après la crise
- Les consommateurs qui ne connaissaient pas encore les avantages des services en ligne découvrent les commandes via Internet, un facteur de changement de comportement parmi les « late adopters »

À plus long terme, Montea reconferme son ambition de faire croître le portefeuille immobilier d'environ € 300 millions en 2020 et 2021, ce qui se traduira par un portefeuille de € 1.450 millions fin 2021. 65 % de cette croissance (€ 194 millions) ont déjà été identifiés.

À court terme, l'épidémie de coronavirus (perspectives 2020) et les (résultats des) mesures prises pour endiguer le virus sont de nature à exercer un impact sur les performances financières de Montea en 2020. Sur la base des informations disponibles et compte tenu des conséquences de la crise, Montea prévoit pour 2020 :

- ❑ une augmentation du résultat EPRA par action à €3,44 (+5 % sur 2019)
- ❑ une augmentation du dividende par action suivant la croissance du résultat EPRA par action, soit de 5 % par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,67, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
- ❑ en taux d'occupation de plus de 97% et une durée résiduelle moyenne des baux à la première d'échéance de plus de 7,5 ans
- ❑ en taux d'endettement qui devrait atteindre les 44% d'ici fin 2020.

## 5 Déclarations prospectives

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

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

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

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

Montea ne s'engage en aucune façon (sauf obligation légale éventuelle) à actualiser ou adapter ces perspectives, même s'il se produit des changements dans les attentes, événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels les perspectives s'appuient. Ni Montea, ni son gérant, les administrateurs de son gérant, les membres de son management ni ses conseillers ne garantissent que les hypothèses sur lesquelles se fondent les perspectives sont exemptes d'erreurs, et aucun d'entre eux ne peut déclarer, garantir ou prédire que les résultats attendus au vu des perspectives seront effectivement atteints.

## 6 Calendrier financier

14/05/2020	Résultats intermédiaires 31/03/2020 (avant la bourse)
19/05/2020	Assemblée générale des actionnaires
22/05/2020	Ex-Date
25/05/2020	Record date
15/06/2020	Distribution du dividende
06/08/2020	Résultats semestriels 30/06/2020 (après la bourse)
05/11/2020	Résultats intermédiaires 30/09/2020 (avant la bourse)

Ces informations sont également disponibles sur notre site Internet [www.montea.com](http://www.montea.com).

### MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/03/2020, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1.337.872 m<sup>2</sup>, répartie sur 69 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP). Montea a obtenu le 11/12/2019 le EPRA BPR Gold Award.

#### CONTACT PRESSE

Jo De Wolf | +32 53 82 62 62 | [jo.dewolf@montea.com](mailto:jo.dewolf@montea.com)

#### POUR EN SAVOIR PLUS

[www.montea.com](http://www.montea.com)

