

# Communiqué de presse

## Déclaration intermédiaire

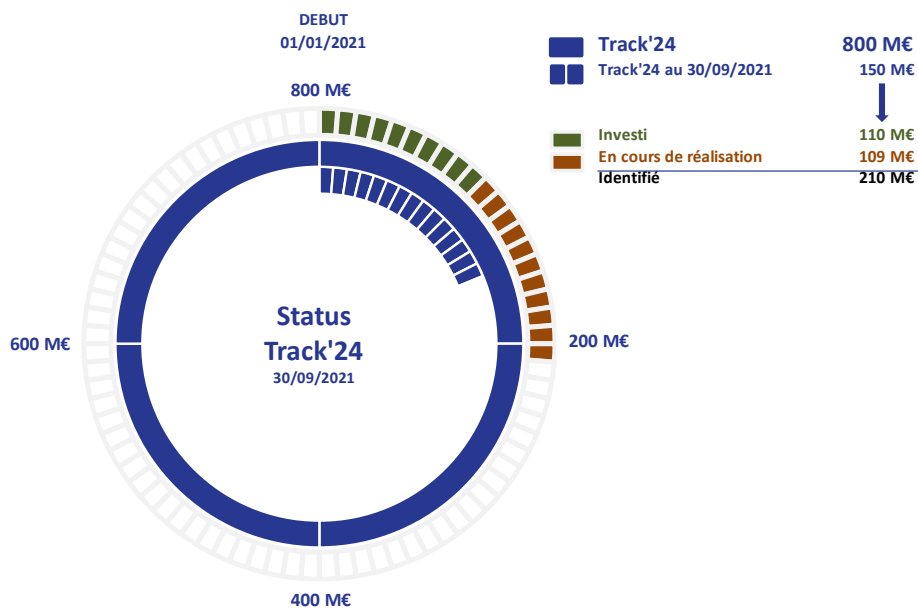
De l'administrateur unique  
relative à la période du  
01/01/2021 au 30/09/2021

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
EMBARGO JUSQU'AU 29/10/2021 – 7 h 00



## À retenir pour le T3 2021

- Montea s'implante sur le **sol allemand et élargit son patrimoine foncier** avec la signature de deux projets de redéveloppement générateurs de revenus immédiats à **Mannheim et Leverkusen**
- **Renforcement de la capacité commerciale aux Pays-Bas** avec le recrutement de Cedric Montanus
- **Status Track'24** : Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié<sup>1</sup> de plus de € 200 millions, dont la moitié a déjà été réalisée et l'autre moitié est en cours. Par conséquent, Montea est en bonne voie avec le plan de croissance et le taux de croissance qu'elle s'est fixé de 800 millions d'euros pour la période 2021-2024. Ces investissements consistent en une combinaison de projets de développement et d'expansion en cours, d'acquisition de positions foncières et d'investissements permanents, ainsi que d'investissements dans les panneaux solaires.



<sup>1</sup> Le volume d'investissement identifié est constitué du montant investi au cours des 9 premiers mois de 2021 et des projets en cours.

- ❑ **Résultat EPRA de € 2,87 par action**, en progrès de 8 % par rapport à la même période en 2020.
- ❑ **Bases économiques :**
  - ⇒ Taux d'endettement contrôlé de 37,5 %
  - ⇒ Taux d'occupation élevé de 99,6 %
  - ⇒ Durée résiduelle à long terme des contrats de location jusqu'à la première date de résiliation de 7,5 ans, à l'exclusion des panneaux solaires
  - ⇒ Portefeuille de clients qualitatif et diversifié

## Perspectives pour 2021

- ❑ Croissance du **résultat EPRA par action à € 3,74** (croissance de 7 % par rapport à 2020)
- ❑ Croissance du **dividende par action pour 2021 à € 3,02 par action** (augmentation de 7 % par rapport à 2020)
- ❑ Le **portefeuille immobilier se développe** et atteindra **au minimum € 1,6 milliard d'ici à la fin 2021**
- ❑ L'ambition de Montea est de rendre **ses propres opérations neutres en carbone par le biais de la compensation** d'ici la fin de l'année.

## Résumé

□ Montea fait ses premiers pas sur le sol allemand et élargit son patrimoine foncier avec la signature de deux projets de redéveloppement générateurs de revenus immédiats situés à Mannheim et à Leverkusen. La valeur d'acquisition totale s'élève à environ € 43 millions. L'année dernière, Montea a décidé d'entrer sur le marché allemand, après la Belgique, la France et les Pays-Bas, et d'accroître ainsi son potentiel commercial international. À cette fin, Montea a conclu un partenariat avec la compagnie allemande IMPEC Group GmbH.

Les transactions mentionnées s'inscrivent parfaitement dans le plan de croissance « Track'24 » avec lequel Montea entend poursuivre sa trajectoire de croissance en mettant l'accent sur le développement et le redéveloppement de terrains stratégiques situés à proximité de grands pôles de consommation.

□ Au cours du troisième trimestre 2021, Cedric Montanus a rejoint l'équipe de Montea aux Pays-Bas, avec l'ambition, notamment, de développer la force commerciale dans ce pays. Cedric Montanus fera partie de l'équipe de direction, aux côtés de Hylcke Okkinga. En plus du bureau à Tilburg, Montea a ouvert un deuxième bureau à Amsterdam.

□ État d'avancement Track'24 : Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié<sup>2</sup> de plus de € 200 millions, dont la moitié a déjà été réalisée et l'autre moitié est en cours. Par conséquent, Montea est en bonne voie avec le plan de croissance et le taux de croissance qu'elle s'est fixé de 800 millions d'euros pour la période 2021-2024. Ces investissements consistent en une combinaison de projets de développement et d'expansion en cours, d'acquisition de positions foncières et d'entrepôts loués, ainsi que d'investissements dans les panneaux solaires.

□ Au cours des 9 premiers mois de l'année 2021, Montea a obtenu un résultat EPRA de € 46,2 millions, ce qui représente une augmentation de € 4,0 millions par rapport à la même période en 2020 (€ 42,2 millions). Le résultat EPRA par action pour les 9 premiers mois augmente de 8 % en 2021 par rapport à la même période de l'année dernière et s'élève à € 2,87.

□ Le résultat locatif net augmente de 9 %, passant de € 52,0 millions au Q3 2020 à € 56,4 millions au Q3 2021. Cette augmentation provient de l'acquisition de nouveaux immeubles/terrains loués et des projets de développement achevés qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires.

□ Au cours des 9 premiers mois de 2021, un volume de portefeuille supplémentaire de € 225,3 millions a été réalisé (y compris une plus-value latente sur les projets fournis et une augmentation de la valeur réelle du portefeuille existant). Ainsi, la valeur réelle du portefeuille immobilier, y compris les développements et les panneaux solaires, a augmenté de 17 % par rapport à la fin 2020 pour atteindre € 1 589,8 millions.

□ Le taux d'occupation reste stable et s'élève à 99,6 % au 30 septembre 2021. La durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première date de résiliation atteint 7,5 ans (à l'exclusion des panneaux solaires).

□ Avec un taux d'endettement de 37,5 % au 30 septembre 2021 (par rapport à 38,0 % fin 2020), le bilan consolidé de Montea affiche une excellente solvabilité. L'émission de Green Bonds pour un montant de 235 millions d'euros au premier trimestre – avec des dates de lancement au Q2 2021 et au Q1 2022 – a également considérablement renforcé la position de liquidité de Montea.

<sup>2</sup> Le volume d'investissement identifié est constitué du montant investi au cours des 9 premiers mois de 2021 et des projets en cours.

▣ Montea reconfirme ses objectifs pour 2021 :

- ✓ croissance du résultat EPRA par action à € 3,74 (+ 7 % par rapport à 2020)
- ✓ augmentation du dividende par action à € 3,02 (+ 7 % par rapport à 2020)
- ✓ croissance du portefeuille immobilier qui atteindra au minimum € 1,6 milliard
- ✓ taux d'occupation supérieur à 97 %
- ✓ taux d'endettement inférieur à 50 %
- ✓ évolution vers des opérations neutres en CO2 par le biais de la compensation

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Rapport de gestion</b>	<b>7</b>
1.1	Chiffres clés	7
1.2	État d'avancement Track'24 (au niveau du portefeuille)	10
1.3	Événements et transactions significatifs jusqu'au Q3 2021	17
1.4	Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé au 30 septembre 2021	24
1.4.1	Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 30 septembre 2021	24
1.4.2	Explication du compte de résultat consolidé abrégé (analytique)	25
1.4.3	Bilan consolidé abrégé au 30 septembre 2021	27
1.4.4	Explication du bilan consolidé au 30 septembre 2021	27
1.5	Événements importants survenus après la date du bilan	30
1.6	Transactions entre parties liées	30
<b>2</b>	<b>Mesures de performance EPRA</b>	<b>31</b>
<b>3</b>	<b>Calcul détaillé des APM utilisés par Montea</b>	<b>36</b>
<b>4</b>	<b>Perspectives</b>	<b>39</b>
4.1	Perspectives pour 2021	39
4.2	Track'24	40
<b>5</b>	<b>Déclarations prospectives</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Calendrier financier</b>	<b>42</b>

# 1 Rapport de gestion

## 1.1 Chiffres clés

	BE	FR	NL	DE	30/09/2021 9 mois	31/12/2020 12 mois	30/09/2020 9 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites	35	17	23	1	76	74	72
Taux d'occupation (2)	% 99,4%	99,4%	100,0%	100,0%	99,6%	99,4%	99,3%
Surface totale - portefeuille immobilier (M²) (3)	M² 742.173	200.790	547.663	16.559	1.507.185	1.463.071	1.395.094
Valeur d'investissement (4)	€ 711.773	213.761	603.003	33.500	1.562.038	1.351.828	1.249.598
<b>Juste valeur du patrimoine immobilier (5)</b>							
Immobilier	€ 694.309	199.685	553.478	31.455	1.478.927	1.280.108	1.191.954
Projets en développement	€ 19.032	4.158	53.805	0	76.995	54.590	67.835
Panneaux photovoltaïques	€ 24.963	0	8.890	0	33.853	29.755	25.330
Surface totale (m²) - Landbank	M² 334.544	271.972	910.561	110.794	1.627.871	1.426.246	1.307.010
Yielding Landbank (m²)	M² 46.729	0	808.441	82.794	937.964	872.778	753.542
Non-Yielding Landbank (m²)	M² 130.255	131.003	102.120	0	363.378	404.331	404.331
Landbank sous contrôle (pas encore acquis (m²))	M² 157.560	140.969	0	28.000	326.529	149.137	149.137
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultats</b>							
Résultat net locatif	€				56.406	69.597	51.975
Résultat immobilier	€				64.348	74.374	55.801
Résultat avant le résultat sur portefeuille	€				58.641	67.635	50.765
Marge d'exploitation (6)*	%				91,1%	90,9%	91,0%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*	€				-8.502	-10.950	-7.924
<b>Résultat EPRA (8)*</b>	€				46.190	55.778	42.239
Moyenne pondérée nombre d'actions					16.102.366	15.916.319	15.880.266
<b>Résultat EPRA par action (9)*</b>	€				2,87	3,50	2,66
Résultat sur vente d'immeubles de placement	€				4.873	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	€				128.963	107.308	60.123
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	€				-14.830	0	0
<b>Résultat sur le portefeuille (10)</b>	€				119.007	107.308	60.123
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	€				8.339	-8.077	-7.924
<b>Résultat net (IFRS)</b>	€				173.536	155.009	94.438
<b>Résultat net / action</b>	€				10,78	9,74	5,95
<b>Bilan consolidé</b>							
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (12)	€				962.211	815.311	754.345
EPRA NRV (13)*	€				1.077.450	911.747	836.553
EPRA NTA (14)*	€				999.027	845.722	784.719
EPRA NDV (15)*	€				962.071	817.356	756.384
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	€				613.177	531.279	548.129
Total du bilan	€				1.633.421	1.398.921	1.370.222
Ratio d'endettement (16)	%				37,5%	38,0%	40,0%
IFRS VAN par action	€				59,34	50,88	47,08
EPRA NRV par action (17)*	€				66,45	56,90	52,21
EPRA NTA par action (18)*	€				61,61	52,78	48,97
EPRA NDV par action (19)*	€				59,33	51,01	47,20
Cours de bourse (20)	€				114,40	93,10	101,00
Prime	%				92,8%	83,0%	114,5%

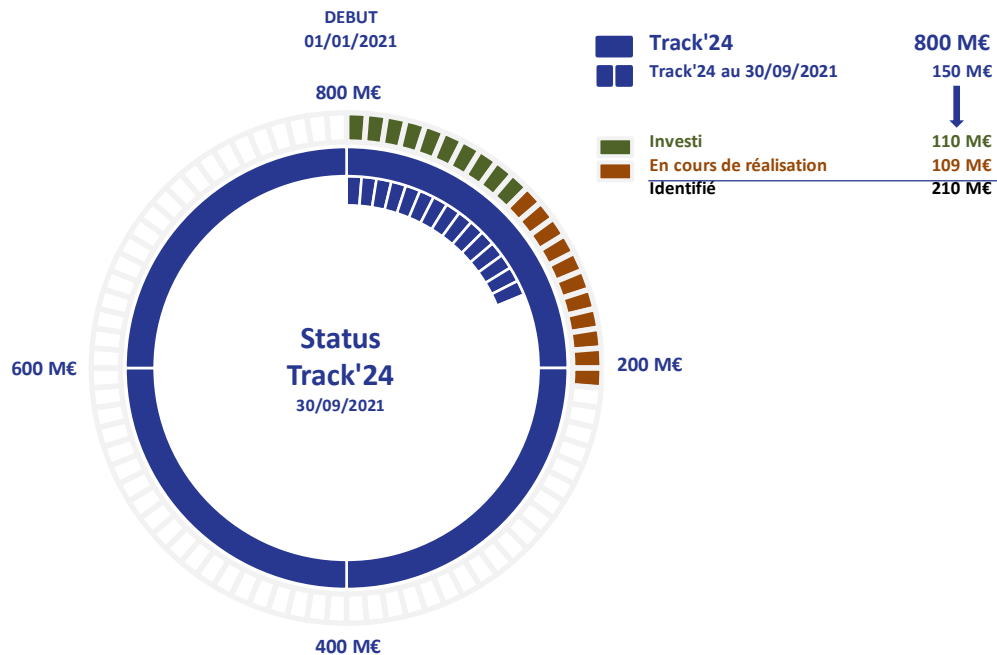
- 1) Y compris immeubles destinés à la vente.
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m<sup>2</sup> non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 3) La surface des terrains loués est incluse pour 20% de la surface totale ; après tout, la valeur locative moyenne d'un site représente environ 20% de la valeur locative d'un bâtiment logistique.
- 4) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- 5) Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS, hors immeubles à usage propre.
- 6) \* 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.
- 7) \* 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.
- 8) \* 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.
- 9) \* 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.
- 10) \* 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.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) \* EPRA Net Reinstatement Value : La NRV part du principe que les entités ne vendent jamais d'actifs. Elle a pour but de refléter la valeur de reconstitution de l'entité. L'objet de cet indicateur est de déterminer ce qu'il faudrait pour reconstituer la société via les marchés d'investissement, sur la base de la structure actuelle du capital et du financement, y compris les taxes de transfert sur l'immobilier. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 2.
- 14) \* EPRA Net Tangible Assets part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui permet d'obtenir des niveaux déterminés d'impôts différés. La NTA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 2.
- 15) \* EPRA Net Disposal Value présente au lecteur un scénario de vente des actifs de la société, conduisant à la réalisation des impôts différés ainsi qu'à la liquidation des dettes et des instruments financiers.
- 16) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 2.
- 17) \* NRV EPRA par action : La NRV EPRA par action est la NRV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 2.
- 18) \* NTA EPRA par action : La NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 2.
- 19) \* NDV EPRA par action : La NDV EPRA par action est la NDV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 2.
- 20) Cours boursier à la fin de la période.



	Definition	Objectif	30/09/2021	30/09/2020
A) RESULTAT EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	En € x 1000:	
			46.190	42.239
			In € / action:	
			2,87	2,66
B) EPRA Net Reinstatement Value	L'ensemble de métriques EPRA NAV permet d'ajuster la VNA conformément aux états financiers IFRS pour fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société d'investissement immobilier, dans différents scénarios. La NRV suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.	L'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	En € x 1000:	
			1.077.450	836.553
			In € / action:	
			66,45	52,21
C) EPRA Net Tangible Assets	Le scénario NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	En € x 1000:	
			999.027	784.719
			In € / action:	
			61,61	48,97
D) EPRA Net Disposal Value	Représente la valeur pour les actionnaires dans un scénario de cession, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt en résultant.	L'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.	En € x 1000:	
			962.071	756.384
			In € / action:	
			59,33	47,20
E) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.		9,1%	8,3%
F) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.		8,7%	8,1%
	<b>Definition</b>	<b>Objectif</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
G) EPRA TAUX DE VACANCE	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une pure mesure (en %) de la vacance.	0,5%	1,0%
H) EPRA Net Initial Yield	Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	5,0%	5,5%
I) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	EPRA "Topped-up" Net Initial Yield incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA Net Initial Yield relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	5,0%	5,5%

## 1.2 État d'avancement Track'24 (au niveau du portefeuille)

Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié<sup>3</sup> de plus de € 200 millions, dont la moitié a déjà été réalisée et l'autre moitié est en cours. Par conséquent, Montea est en bonne voie avec le plan de croissance et le taux de croissance qu'elle s'est fixé de 800 millions d'euros pour la période 2021-2024. Ces investissements consistent en une combinaison d'achats de positions foncières et d'entrepôts loués, de projets de développement et d'expansion et d'investissements dans des panneaux solaires.



### 1.2.1 Acquisitions

#### 1.2.1.1 Aperçu des achats réalisés

Au cours des neuf premiers mois de 2021, un volume d'achat total d'environ € 53 millions a été réalisé. Toutes ces transactions ont été réalisées à une valeur d'investissement inférieure à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant. Montea a réalisé un rendement initial net de 6,5 % sur ces investissements, hors réserve foncière. En tenant compte de la réserve foncière, le rendement initial net s'élève à 4,5 %.

<sup>3</sup> Le volume d'investissement identifié est constitué du montant investi au cours des 9 premiers mois de 2021 et des projets en cours.

### Montea fait son incursion sur le sol allemand, à Mannheim (DE)<sup>4</sup>

Pendant le **troisième trimestre** de 2021, Montea a fait ses premiers pas sur le sol allemand avec l'acquisition d'un terrain sous-utilisé à Mannheim d'environ 83 000 m<sup>2</sup>. Le terrain a été loué à la société allemande FDT Flachdach pour une durée de 8,5 ans. À l'expiration de ce contrat de location, le terrain sous-utilisé sera réaménagé en un espace logistique durable.

De cette façon, Montea poursuit sa trajectoire de croissance en mettant l'accent sur le développement et le redéveloppement de terrains stratégiques situés à proximité de grands pôles de consommation. Mannheim est situé au centre de la région métropolitaine de Rhein-Neckar. Cette situation stratégique en fait l'un des pôles de croissance économique et logistique les plus importants en Allemagne. Le site jouit donc d'une situation idéale pour les activités logistiques.



### Site de développement, Senlis (FR)

À Senlis, sur l'axe Lille-Paris, Montea a acquis en 2019 un terrain d'environ 71 000 m<sup>2</sup> dans un emplacement de choix à la sortie de l'A1. Au cours du premier semestre 2021, Montea a pris une option sur 11 terrains connexes d'environ 99 000 m<sup>2</sup>, ce qui portera la superficie totale du parc d'activités à environ de 17 hectares.

À la fin du **troisième trimestre**, Montea a levé 6 des 11 options (environ 28 000 m<sup>2</sup> pour une valeur d'investissement totale de près de € 0,9 millions). Montea espère pouvoir lancer le développement du parc d'activités au plus tard début 2024.

<sup>4</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/08/2021 ou consulter [www.montea.com](http://www.montea.com).

### Montea investit dans la logistique urbaine multimodale, Bruxelles (BE)<sup>5</sup>

Au cours du deuxième trimestre, Montea et le Port de Bruxelles ont souscrit un contrat de concession foncière d'une durée fixe de 30 ans (renouvelable pour des périodes de 10 ans) pour un terrain d'environ 35 000 m<sup>2</sup>. Ce terrain se trouve sur la chaussée de Vilvorde et est situé juste à côté du terminal TTB (Trimodal Terminal Bruxelles) de Bruxelles. Outre la voie d'accès au centre de Bruxelles, le site offre donc des possibilités multimodales exceptionnelles pour le trafic ferroviaire et fluvial.



Montea a acheté, de DSV, un centre de distribution de près de 20 000 m<sup>2</sup>, situé sur le terrain de concession susmentionné dans le Port de Bruxelles. Cette transaction a une valeur d'investissement d'environ € 7 millions et a été encadrée par JLL. Dans le cadre d'une croissance durable de la valeur, Montea prendra également des mesures supplémentaires pour rendre le site durable en installant des stations de recharge, un éclairage LED, des panneaux solaires, etc.

Depuis le 01/05/2021, l'ancien site de DSV a été loué pour dix ans à Van Moer Logistics ([www.vanmoer.com](http://www.vanmoer.com)). Van Moer Logistics recherchait instamment une capacité supplémentaire dans le cadre de ses flux de marchandises liés à l'eau en direction de Bruxelles. L'acquisition du terminal TTB que Van Moer Logistics avait elle-même réalisée il y a quelque temps s'inscrivait parfaitement dans ce plan. Van Moer Logistics va également réactiver les voies adjacentes et convertir ainsi cette place en une plate-forme entièrement trimodale.

### Vente & cession-bail d'un bâtiment logistique, Ridderkerk (NL)<sup>6</sup>

Au cours du deuxième trimestre, Montea a également acheté un centre de distribution de VDH Forwarding & Warehousing B.V. d'environ 6 750 m<sup>2</sup> à Ridderkerk. VDH organise le transport de A à B, mais aussi le trajet de A à Z : des activités d'expédition jusqu'à la livraison à la destination finale.



D'autres mesures seront adoptées pour assurer une mise à niveau durable du site, notamment l'installation de stations de recharge, d'un éclairage LED et de panneaux solaires. Après les travaux, le bâtiment sera à nouveau totalement conforme aux normes de durabilité actuelles.

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

## 1.2.1.2 Aperçu des acquisitions à réaliser

### Parc d'activités St-Priest (FR)

- Acquisition d'un terrain (70 000 m<sup>2</sup>) en 2022
- Budget d'investissement du site : environ 7 millions d'euros

<sup>5</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2021 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>6</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 1.2.2 Projets de développement et d'expansion

### 1.2.2.1 Projets livrés en 2021

Au cours des 9 premiers mois de 2021, une surface totale constituée d'environ 4 250 m<sup>2</sup> de projets pré-loués et d'environ 4 400 m<sup>2</sup> de terrains pré-loués (parking) a été livrée pour un montant d'investissement total de 12 millions d'euros (à l'exclusion des investissements destinés aux panneaux solaires).

- **Parc d'entreprises circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique<sup>7</sup>**
  - Début du développement : Q4 2019
  - Réception : 08/01/2021
  - Superficie : centre de distribution d'environ 4 250 m<sup>2</sup> (distribution urbaine avec des véhicules et des vélos cargo électriques)
  - Loué pour un terme fixe de 15 ans à DHL Express
  - Valeur d'investissement : environ € 10 millions
- **Aéroport de Schiphol – place de stationnement 2 (NL)**
  - Achat du terrain : Q4 2020
  - Début de la construction : Q4 2020
  - Réception du parking/début du contrat de location : 23/04/2021
  - Superficie du terrain : 4 400 m<sup>2</sup> (60 places de stationnement)
  - Loué pour un terme fixe de 10 ans à Amazon Logistics
  - Valeur d'investissement : environ € 2 millions

### 1.2.2.2 Projets en cours de réalisation

#### Blue Gate, Anvers (BE)

En février 2016, Montea est devenue le partenaire exclusif pour le développement du site logistique Blue Gate à Anvers, avec un accent marqué sur le développement de bâtiments de « nouvelle génération » qui combinent une durabilité unique avec une distribution urbaine à faible impact.

Au cours du **troisième trimestre 2021**, Montea a pu démarrer le développement d'un centre de distribution de près de 8 500 m<sup>2</sup>. Ce site est entièrement pré-loué pour un terme fixe de 15 ans. Le centre de distribution a obtenu la qualification de Breeam Excellent.



- Achat du terrain : Q3 2021
- Début de construction : Q3 2021
- Superficie du centre de distribution : environ 8 500 m<sup>2</sup>
- Réception : Q3 2022
- Loué pour un terme fixe de 15 ans
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain et le développement : environ € 41 millions

<sup>7</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

### Centre de distribution et de recyclage Cleantech, Tiel (NL)<sup>8</sup>

Au cours du **deuxième trimestre 2021**, Montea a entamé la construction d'un centre de distribution et de recyclage de 9 700 m<sup>2</sup> pour Re-match. Le centre de distribution et de recyclage est construit sur un terrain d'environ 78 hectares que Montea a acheté à Tiel en septembre 2018. Après l'achèvement de ce développement pour Re-match, le site comprend encore 45 hectares de terrains disponibles pour le développement. Ces 45 hectares sont, entre-temps, loués à Recycling Combinatie REKO B.V. (pour le stockage et le traitement des déchets résiduels) et à Struyk Verwo Infra B.V.



- Achat du loué terrain : Q3 2018
- Superficie du terrain loué : 479 000 m<sup>2</sup> dont 31 800 m<sup>2</sup> seront libérés pour la construction d'un centre de distribution. La partie restante est, entre-temps, louée à Recycling Combinatie REKO B.V. (pour le stockage et le traitement des déchets résiduels) et à Struyk Verwo Infra B.V.
- Superficie du centre de distribution : 9 700 m<sup>2</sup>
- Début du développement : Q2 2021
- Réception du développement : Q1 2022
- Loué pour un terme fixe de 20 ans à Re-Match
- Valeur d'investissement : environ € 12 millions

### Parc d'entreprises Vosdonk, Etten-Leur (NL)<sup>9</sup>

Au cours du **deuxième trimestre 2021**, Montea a également souscrit un contrat de location d'une durée de huit ans avec Bas Service Oriented pour le développement d'un nouveau centre de distribution d'environ 26 500 m<sup>2</sup> sur le parc d'entreprises Vosdonk à Etten-Leur. Montea avait déjà conclu en 2019 le contrat d'achat de cette friche industrielle de 37 520 m<sup>2</sup>. Entre-temps, ce site a été entièrement assaini et le permis d'environnement a été accordé définitivement.



- Acquisition du terrain (37 520 m<sup>2</sup>) en 2019
- Début du développement : Q3 2021
- Début du contrat de location : 01/07/2022
- Superficie prévue du centre de distribution : environ 26 500 m<sup>2</sup>
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain et le développement : environ € 19 millions

<sup>8</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>9</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

### Expansion + parking, De Hulst, Willebroek (BE)

En outre, au cours du **deuxième trimestre 2021**, les travaux d'expansion et d'aménagement du parking sur le parc d'entreprises ont également commencé à Willebroek. Cette extension est louée de manière permanente à Dachser Belgium NV et a une valeur d'investissement d'environ € 2,5 millions.

- Début de la construction : Q2 2021
- Début du contrat de location : Q4 2021
- Superficie du parking : 7 250 m<sup>2</sup> (75 places de stationnement et 76 places pour camions)
- Superficie du cross dock : environ 2 000 m<sup>2</sup>
- Site loué pour un terme fixe de 15,5 ans à Dachser Belgium NV
- Valeur d'investissement : environ € 2,5 millions

### Parc logistique A12, Waddinxveen (NL)

Au cours du **premier trimestre 2021**, la première phase (50 % du terrain acheté en 2020) du développement d'un centre de distribution a commencé à Waddinxveen aux Pays-Bas. Ce site est entièrement pré-loué à HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans.



- **Développement phase 1 :**
  - Superficie du terrain<sup>10</sup> : 60 000 m<sup>2</sup>
  - Superficie de l'espace de stockage : environ 50 000 m<sup>2</sup>
  - Début du développement : Q1 2021
  - Réception : Q1 2022
  - Locataire : HBM Machines B.V.<sup>11</sup> pour un terme fixe de 10 ans
  - Estimation du budget d'investissement pour le terrain et le développement : environ € 40 millions

### Projets de rénovation de sites existants (BE)<sup>12</sup>

- Début de la rénovation : au terme du contrat de location
- Estimation du budget d'investissement : environ € 15 millions

<sup>10</sup> La superficie totale du terrain acheté est de 120 000 m<sup>2</sup>. La phase 2 (60 000 m<sup>2</sup>) sera considérée comme un projet identifié dès le moment où la phase de construction aura démarré.

<sup>11</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>12</sup> Dans le cadre de sa stratégie de durabilité, Montea a décidé revoir les réaménagements qui avaient été prévu auparavant à Alost et Vorst. À Alost, on a opté pour une remise en état du bâtiment, étant donné qu'il satisfait aux exigences actuelles en termes de structure. Une première phase a déjà été exécutée, à savoir la rénovation de la toiture avec adaptation de l'isolation afin qu'elle soit conforme aux normes actuelles. À Vorst, où les deux bâtiments loués à Unilever allaient initialement être réaménagés, la stratégie a également été modifiée. On a opté pour moderniser le bâtiment actuel où le thé Lipton était produit jusqu'à il y a peu et d'en faire une construction à l'épreuve du temps. En revanche, le deuxième bâtiment sera démoli pour faire place à un nouvel entrepôt ultramoderne.

### 1.2.2.3 Développements dans le portefeuille PV

Les récents investissements dans les installations photovoltaïques porteront la capacité totale des panneaux solaires à environ 41 MWp d'ici la fin septembre 2021, ce qui représente une production d'environ 38 000 MWh, comparable à la consommation d'énergie d'environ 10 800 ménages ou à une réduction équivalente de CO<sub>2</sub> d'environ 600 ha de forêt. Pour l'instant, Montea a équipé d'installations photovoltaïques sur les toitures des immeubles de son portefeuille en Belgique et aux Pays-Bas. Au cours du dernier trimestre 2021, les premières installations photovoltaïques seront mises en place sur les toitures des bâtiments du portefeuille en France.

#### Réalisations jusqu'au Q3 2021

Au cours de l'année 2021, deux nouvelles installations photovoltaïques sont devenues opérationnelles sur les toitures des immeubles du portefeuille belge, ce qui représente un coût total d'investissement d'environ € 1,3 million. Avec ces nouvelles installations, les équipements photovoltaïques produisent environ 25 000 MWh en Belgique, soit l'équivalent de la consommation énergétique annuelle de près de 7 000 ménages.

Aux Pays-Bas, deux nouvelles installations photovoltaïques ont été mises en place, ce qui représente un coût d'investissement total de € 3,9 millions. Les Pays-Bas portent ainsi leur production à un niveau d'environ 13 000 MWh, soit l'équivalent de la consommation énergétique annuelle de près de 3 800 ménages.

#### Réalisations attendues en 2021

Montea a placé des panneaux solaires sur les toits d'environ 83 % de ses entrepôts en Belgique. L'ambition est de porter ce pourcentage à 95 %, la capacité technique maximale du portefeuille actuel. Un budget d'investissement d'environ € 1,6 million est prévu à cet effet.

Aux Pays-Bas, 56 % des entrepôts du portefeuille sont désormais équipés de panneaux solaires. Montea vise à augmenter ce pourcentage jusqu'à 75 % et a prévu à cet effet un budget d'investissement d'environ € 9 millions. Les problèmes de capacité du réseau électrique aux Pays-Bas devraient entraîner un certain retard.

En plus des Pays-Bas et de la Belgique, des installations photovoltaïques sont également prévues en France à partir du quatrième trimestre 2021. Un budget d'investissement d'environ € 4 millions est prévu à cet effet.



## 1.3 Événements et transactions significatifs jusqu'au Q3 2021

### 1.3.1 Activité de location

Le taux d'occupation est resté stable par rapport au trimestre précédent et atteint 99,6 %. L'inoccupation limitée concerne un bâtiment situé à Mesnil-Amelot (FR) où une unité est libre.

### 1.3.2 Activité de désinvestissement jusqu'au Q3 2021

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

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé, au cours du deuxième trimestre 2021, à la vente d'un bâtiment de 13 500 m<sup>2</sup> à St-Laurent-Blangy. La transaction représente une somme d'environ € 7,8 millions. Le prix de vente dépassait de € 1,2 million la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant le 31/03/2021.

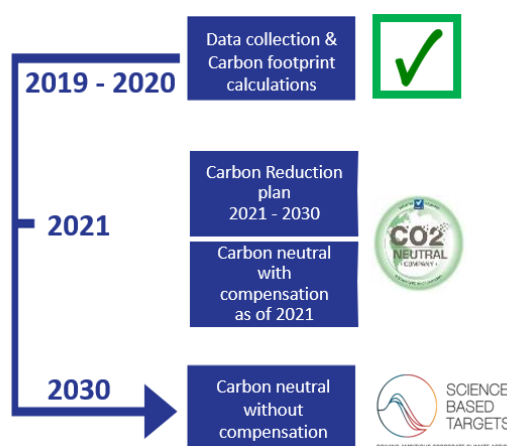
Dans le courant des premier et troisième trimestres 2021, aucun désinvestissement n'a eu lieu.

### 1.3.3 Rapport ESG<sup>13</sup>: notre stratégie de développement durable

#### Environnement

C'est avec fierté que Montea a présenté son premier rapport ESG en 2021. L'objectif principal est de continuer à exploiter une expertise en immobilier logistique et de réaliser des investissements durables de long terme, avec une plus-value pour les clients, les actionnaires, le personnel et les autres parties prenantes. Le développement durable est depuis toujours inscrit dans les gènes de Montea. Nos réalisations de ces dernières années sont la meilleure preuve de notre volonté de croissance durable plutôt que de bénéfice à court terme. Nous avons pris des mesures essentielles pour transposer cet ADN de Montea dans une vision claire et une stratégie de durabilité à moyen terme (2030) et à long terme (2050). Montea a effectué une mesure point zéro qui a servi de référence pour définir les actions concrètes et les objectifs. Un Group Energy & Sustainability Manager a été désigné en novembre 2020 pour conduire toutes les actions concrètes et aider Montea à atteindre ses objectifs ambitieux.

Montea ambitionne pour fin 2021 de rendre ses propres opérations neutres en CO<sub>2</sub>. Dans ce contexte, Montea, à partir du deuxième trimestre 2021, s'approvisionne en électricité exclusivement auprès de sources renouvelables locales. Avec sa propre production d'électricité verte, Montea fait un grand pas vers la neutralité carbone de ses opérations. Dans la même perspective, la décision a été prise de verdir le parc de voitures. Sans passer par la case des hybrides rechargeables, Montea adopte directement une mobilité entièrement électrique.

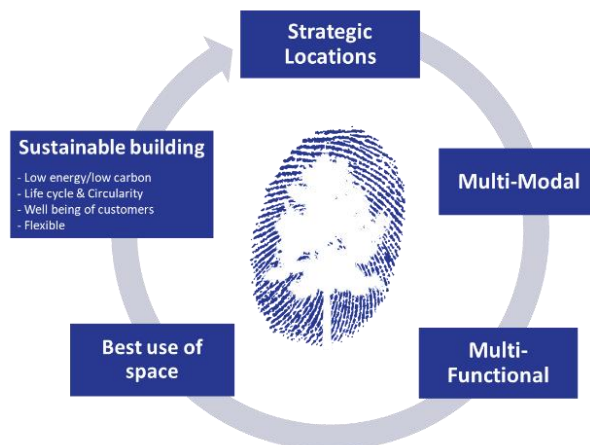


<sup>13</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/04/2021 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

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



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



### Aspect social

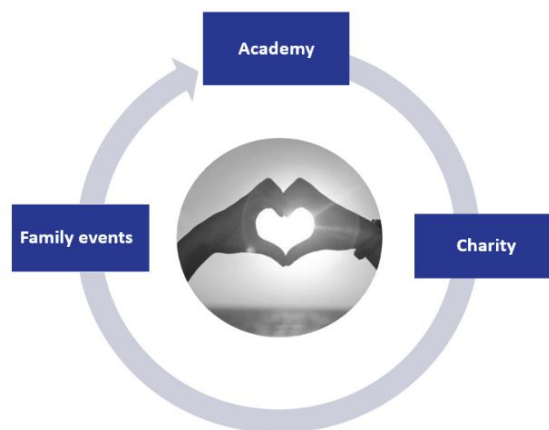
Pour réaliser ses ambitions, Montea s'appuie sur une équipe formidable, les Monteaners. Dans son rôle d'employeur, Montea se soucie de la santé et du bien-être de ses propres collaborateurs, notamment via :

- ✓ Accès à une plate-forme de formation couvrant une variété de thèmes
- ✓ Séances d'exercice physique en ligne 'stay connected & in good shape'
- ✓ Réunions d'équipe en ligne
- ✓ Environnement de travail entièrement en ligne
- ✓ Team-building annuel pour entretenir les liens entre les quatre pays



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

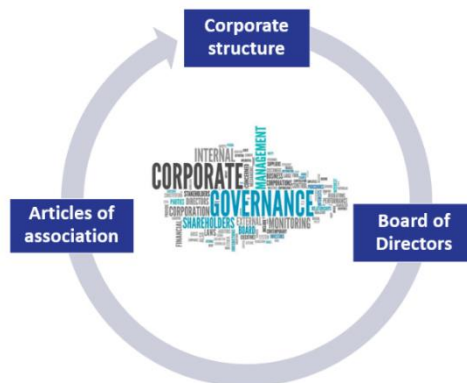
Montea encourage ses collaborateurs à profiter de leur temps libre pour s'investir dans des initiatives sociétales. En mai, des Monteaners ont pris part au Wings for Life World Run, une course qui récolte des fonds servant intégralement à financer la recherche sur la moelle épinière. Au mois d'août,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



## Gouvernance



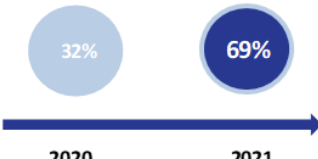
Montea milite pour une culture faisant une place centrale à l'égalité, à la diversité et à la non-discrimination. La diversité des collaborateurs engendre une dynamique positive et des décisions équilibrées. À ce titre, la diversité a déjà largement contribué à la croissance de l'entreprise.

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



En outre, un certain nombre de politiques ont été adaptées en fonction de la nouvelle stratégie ESG au deuxième trimestre 2021. Une description complète de la vision, des priorités stratégiques, des objectifs et des réalisations figure dans le rapport ESG ([ESG Report FR](#)).

### Rapportage ESG via des notations internationales

Rating	Latest scores	Evolution
	<p><b>2021</b> Silver Award</p> <p>High adherence to sBPR. Score between 70% &amp; 85%</p>	
	<p><b>2021</b> Green Star</p> <p>with a score of 69%</p>	

#### 1.3.4 Green Finance Framework <sup>14</sup>

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

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

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

<sup>14</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/06/2021 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

### 1.3.5 Placement privé US : émission de € 235 millions en Green bonds<sup>15</sup>

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

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

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

Conformément aux critères définis dans le Green Finance Framework, les produits de obligations seront exclusivement affectés au (re)financement des actifs durables éligibles tels que des bâtiments certifiés, des énergies renouvelables et des programmes d'efficacité énergétique.

### 1.3.6 Evolutions concernant le statut de FBI néerlandais

#### Demande de statut FBI pour Montea Nederland NV et ses succursales

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) pour Montea Nederland NV et ses succursales. Au stade actuel, la succursale néerlandaise de Montea, Montea Nederland NV avec ses succursales, 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 succursale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas, estime le fisc néerlandais, la Société pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI.

Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas, le ministère néerlandais des Finances et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. En janvier 2020, le ministère a fait savoir officiellement que cette concrétisation n'était pas possible actuellement. Il faut attendre l'issue des contacts en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de la taxe sur les dividendes. Le ministère ne souhaite pas agir prématurément. De la décision de la Cour européenne de Justice du 30 janvier 2020 (affaire Köln-Aktienfonds Deka), il ressort qu'une partie étrangère souhaitant prétendre au régime de la FBI néerlandaise doit remplir des critères comparables. L'explication de la décision doit s'appuyer sur le but (sous-jacent) des exigences FBI en question.

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

<sup>15</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 14/04/2021 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

### Avenir du régime FBI

Pendant ce temps, les autorités néerlandaises examinent la question de savoir si une adaptation du régime FBI dans son ensemble et pour les fonds immobiliers en particulier est nécessaire, possible et réalisable à terme. On ne prévoit pas de changement de politique avant 2023.

### Traitement comptable et impact financier jusqu'en 2020 compris

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise l'accord quant au statut de FBI, elle tient sa comptabilité jusqu'à fin 2020, comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Par ailleurs, le ministère a déjà exprimé par le passé sa volonté d'agir conformément aux principes généraux de la bonne gouvernance en ce qui concerne un « level playing field » (égalité de traitement de tous les acteurs). Montea espère donc ne pas être traitée par les autorités fiscales néerlandaises moins favorablement que d'autres SIR belges comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut FBI.

Dans ses déclarations d'impôt sur les sociétés de 2015 à 2020, Montea Nederland NV<sup>16</sup> a adopté le point de vue selon lequel la société peut opter au statut de FBI, en foi de quoi l'impôt sur les sociétés redevable est nul. Cependant, l'inspecteur néerlandais a établi des déclarations d'impôt (provisoires) pour la période de 2015 à 2020 en tenant compte du taux normal d'imposition des sociétés. Compte tenu du taux d'intérêt fiscal en vigueur (8 %), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (soit un montant total de € 11,7 millions pour ces 6 exercices).

Montea a reçu les déclarations finales de l'impôt sur les sociétés pour 2015 et 2016 (le délai de réponse de l'administration fiscale néerlandaise expirerait pour ces exercices). Pour 2015, cette évaluation était supérieure de € 0,1 million à la déclaration présentée. Montea a déposé des objections contre les déclarations finales pour 2015 et 2016.

Montea a inscrit le même montant total de (€ 11,7 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 NV<sup>17</sup> a respecté chaque année l'obligation de distribution sous le régime de FBI, et a donc transféré € 2,3 millions d'impôt sur les dividendes à distribuer pour la période de 2015 à 2020 inclus. Concernant les impôts sur les dividendes des années 2016, 2017 et 2018, des demandes de réduction d'office ont été introduites. Quant aux paiements de 2019 et 2020, ils ont fait l'objet d'une contestation. L'impôt sur les dividendes peut être récupéré si le statut de FBI est finalement refusé. L'impact total pour les exercices 2015 à 2020 serait donc de € 9,4 millions ou € 0,58 par action (17 % du résultat EPRA pour 2020).

### Traitement comptable et impact financier 2021

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

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans ses perspectives pour 2021, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 3,5 millions a été constituée dans le compte de résultat 2021, à savoir la différence entre le statut fiscal transparent de FBI et la taxation ordinaire.

<sup>16</sup> Y compris ses succursales néerlandaises.

<sup>17</sup> Et ses succursales néerlandaises.

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

### 1.3.7 Autres événements jusqu'au Q3 2021

#### Montea renforce sa force commerciale aux Pays-Bas (NL)

Au cours du **troisième trimestre** 2021, Cedric Montanus a rejoint l'équipe de Montea, avec pour objectif de renforcer le potentiel commercial de Montea aux Pays-Bas. Cedric Montanus fera partie de l'équipe de direction, à côté de Hylcke Okkinga. Ils uniront leurs forces au sein de BrightSite BV.

Cedric Montanus a une affinité de longue date avec le marché de l'immobilier logistique et possède l'expérience requise pour mener à bien des projets immobiliers pour Montea.

Dans le contexte d'une croissance exponentielle, Montea a également décidé d'ouvrir un deuxième bureau à Amsterdam, en plus du bureau de Tilburg, afin de renforcer sa présence aux Pays-Bas. Le bureau est situé à Weesperzijde 33 et est opérationnel à partir de début septembre 2021.



## 1.4 Résumé des états financiers consolidés abrégés pour le troisième trimestre clôturé au 30 septembre 2021

### 1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 30 septembre 2021

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/09/2021	30/09/2020	
	9 mois	9 mois	
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>			
RESULTAT LOCATIF NET	56.406	51.975	
RESULTAT IMMOBILIER	64.348	55.801	
% par rapport au résultat locatif net	114,1%	107,4%	
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.940	-1.628	
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	62.408	54.173	
Frais généraux de la société	-3.908	-3.356	
Autres revenus et charges d'exploitation	141	-52	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	58.641	50.765	
% par rapport au résultat locatif net	104,0%	97,7%	
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-8.502	-7.924	
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	50.139	42.841	
Impôts	-3.949	-601	
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>46.190</b>	<b>42.239</b>	
<i>par action</i>	<b>2,87</b>	<b>2,66</b>	
Résultat sur vente d'immeubles de placement	4.873	0	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	128.963	60.123	
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-14.830	0	
Autre résultat sur portefeuille	0	0	
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>119.007</b>	<b>60.123</b>	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8.339	-7.924	
<b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>8.339</b>	<b>-7.924</b>	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>173.536</b>	<b>94.438</b>	
<i>par action</i>	<b>10,78</b>	<b>5,95</b>	
RATIOS CLES	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2020
<b>Ratios clés (€)</b>			
Résultat EPRA par action (1)	2,87	3,50	2,66
Résultat sur le portefeuille par action (1)	7,39	6,74	3,79
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,52	-0,51	-0,50
Résultat net (IFRS) par action (1)	10,78	9,74	5,95
Résultat EPRA par action (2)	2,85	3,48	2,64
<b>Distribution proposée</b>			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		81%	
Dividende brut par action		2,83	
Dividende net par action		1,98	
Nombre d'actions moyen pondéré	16.102.366	15.916.319	15.880.266
Nombre d'action en circulation en fin de période	16.215.456	16.023.694	16.023.694

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

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

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



### 1.4.2 Explication du compte de résultat consolidé abrégé (analytique)

#### □ Résumé

Le résultat EPRA augmente de € 4,0 millions, passant de € 42,2 millions pour les 9 premiers mois en 2020 à € 46,2 millions pour la même période en 2021. Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,87 pour les 9 premiers mois de 2021, soit une augmentation de 8 % par rapport à la même période de l'année dernière (€ 2,66), compte tenu de l'augmentation de 1 % du nombre moyen pondéré d'actions.

L'augmentation du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2020 et en 2021, parallèlement au contrôle rigoureux et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

- Le résultat d'exploitation du portefeuille immobilier s'élève à € 58,6 millions au troisième trimestre 2021, soit une augmentation de 16 % par rapport à la même période de l'année dernière (€ 50,8 millions).
  - Le résultat locatif net se monte à € 56,4 millions pour les 9 premiers mois de l'année 2021, soit 9 % de mieux (€ 4,4 millions) que pour la même période en 2020 (€ 52,0 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux immeubles, aux terrains loués et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les projets de développement entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 1,1 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (0,8 %), de l'augmentation du taux d'occupation en France (+ 0,2 %) et de la renégociation des contrats de location (+0,1 %). Si l'on ne considère que ces baux renégociés, on constate que les renégociations donnent lieu à une augmentation moyenne de 2,7 %.
  - Le résultat immobilier pour les 9 premiers mois de 2021 s'élève à € 64,3 millions et augmente de € 8,5 millions (ou 15 %) par rapport à la même période de l'année dernière (€ 55,8 millions), principalement en raison de l'augmentation du résultat locatif net (€ 4,4 millions), d'une augmentation des revenus des panneaux solaires (€ 1,4 million) et à un paiement unique reçu.
  - Les coûts immobiliers et les frais généraux ont augmenté de 0,9 million d'euros au cours des 9 premiers mois de 2021 par rapport à la même période en 2020 en raison de la croissance du portefeuille et d'une augmentation des frais d'abonnement. Malgré cette augmentation, le résultat immobilier opérationnel avant résultat sur portefeuille augmente de € 7,9 millions ou 16 % par rapport à la même période l'année dernière (passant de € 50,8 millions au Q3 2020 à € 58,6 millions au Q3 2021).
  - La marge opérationnelle ou d'exploitation<sup>18\*</sup> est de 91,1 % pour les 9 premiers mois de 2021, contre 91,0 % pour la même période de l'année dernière.
- Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers s'élève à €- 8,5 millions pour les 9 premiers mois de 2021, soit une augmentation de € 0,6 million par rapport à la même période de l'année dernière (€ -7,9 millions). L'augmentation est due à un taux d'emprunt plus élevé au cours des 9 premiers mois de 2021 par rapport à la même période de l'année dernière.

<sup>18</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 locatif net.

Le coût de financement moyen<sup>19</sup> calculé sur la dette financière moyenne est de 1,9 % pour les 9 premiers mois de 2021 contre 2,0 % pour la même période en 2020.

#### □ Impôts

Malgré le fait que Montea ne dispose pas encore de l'approbation de l'administration fiscale néerlandaise en ce qui concerne le statut de FBI, elle a élaboré ses comptes jusqu'en 2020 comme si elle avait déjà obtenu le statut de FBI. La base de cette décision tient du principe des « conditions de concurrence équitables » avec d'autres SIR belges suffisamment comparables ayant des accords existants concernant le statut de FBI.

Sur base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les SIR belges suffisamment comparables), Montea a pris en compte dans le compte de résultats, par prudence, la possibilité que le statut de FBI soit refusé pour la période suivant le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Dans ce sens, une provision de € 2,8 millions a été incluse dans le compte de résultat du troisième trimestre de 2021, soit la différence entre le statut de FBI fiscalement transparent et le contexte d'imposition ordinaire. Soutenus par le droit européen, les efforts de Montea restent toutefois concentrés sur la possibilité d'appliquer le statut de FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. La déclaration fiscale de 2021 sera donc soumise en tant que FBI puisque Montea continue de penser qu'elle remplit toutes les conditions pour pouvoir prétendre au statut de FBI.

#### □ Résultat EPRA

Le résultat EPRA pour les 9 premiers mois de 2021 s'élève à € 46,2 millions, soit une augmentation de € 4,0 millions d'euros par rapport à la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 8 % pour atteindre € 2,87 à la fin du troisième trimestre 2021.

#### □ Résultat sur le portefeuille immobilier<sup>20\*</sup>

Le résultat du portefeuille immobilier pour les 9 premiers mois de 2021 s'élève à € 119,0 millions (par rapport à la même période de l'année dernière où il s'élevait à € 60,1 millions). Cette augmentation s'explique principalement par une hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant, liée à l'évolution du marché, y compris la plus-value latente sur les projets achevés (€ 129,0 millions) et la plus-value réalisée sur la vente du site de Saint-Laurent-Blangy en France (€ 1,1 million). Cette augmentation est partiellement compensée (€- 14,8 millions) par une provision pour impôts différés sur le résultat du portefeuille néerlandais jusqu'au Q3 2021, qui a été traité sur la base d'un principe de prudence (dans l'hypothèse où le statut de FBI n'a pas été obtenu, voir la section « Impôts »).

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

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

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers s'élève à € 8,3 millions à la fin du troisième trimestre 2021 (contre une variation négative de € - 7,9 millions durant la même période en

<sup>19</sup> Ce coût financier est une moyenne *prorata temporis* et est calculé sur la base du coût financier total de la période par rapport à la moyenne des dettes financières des 12 mois précédents, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture qui ne constitue pas un coût de financement réel de la société.

<sup>20</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.

2020). L'impact positif provient de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt souscrites fin septembre 2021 causé par la légère augmentation des taux d'intérêt à long terme en 2021.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont un poste hors trésorerie et n'ont aucun impact sur le résultat EPRA.

#### □ Résultat net (IFRS)

Le résultat net est constitué du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille, des variations de la juste valeur des instruments financiers, partiellement compensés par une provision pour impôts différés sur le résultat du portefeuille néerlandais qui a été traité sur la base d'un principe de prudence (statut de FBI non obtenu, voir section « Impôts »).

Le résultat net des 9 premiers mois de 2021 (€ 173,5 millions) augmentait de € 79,1 millions par rapport à la même période de l'année dernière, principalement en raison du résultat enregistré sur le portefeuille immobilier en 2021 par rapport à 2020.

Le résultat net (IFRS) par action<sup>21</sup> s'élève à € 10,78 (€ 5,95 au Q3 2020).

### 1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30 septembre 2021

BILAN CONSOLIDE (EUR)		30/09/2021 Conso	31/12/2020 Conso	30/09/2020 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.584.561.443	1.360.538.550	1.287.149.195
II.	ACTIFS COURANTS	48.859.897	38.382.025	83.073.217
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.633.421.340</b>	<b>1.398.920.575</b>	<b>1.370.222.412</b>
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	962.210.910	815.310.611	754.345.154
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	962.210.910	815.310.611	754.345.154
II.	Intérêts minoritaires	0	0	0
	PASSIFS	671.210.430	583.609.964	615.877.258
I.	Passifs non courants	575.228.489	477.806.518	474.579.601
II.	Passifs courants	95.981.941	105.803.445	141.297.657
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.633.421.340</b>	<b>1.398.920.575</b>	<b>1.370.222.412</b>

### 1.4.4 Explication du bilan consolidé au 30 septembre 2021

- Au 30/09/2021, le total de l'actif (€ 1 633,4 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (90 % du total), de panneaux solaires (2 % du total) et de développements (5 % 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).

<sup>21</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élevé à € 1 589,8 millions au 30 septembre 2021 conformément à la norme IAS 4022 et est constituée de la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 1 478,9 millions), de la juste valeur des projets de développement en cours (€ 77,0 millions) et de la juste valeur des panneaux solaires (€ 33,9 millions).

	Total 30/09/2021	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2020	Total 30/09/2020
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (0)</b>							
Nombre de sites	76	35	17	23	1	74	72
Surface totale (m <sup>2</sup> ) - portefeuille immobilier	1.507.185	742.173	200.790	547.663	16.559	1.463.071	1.395.094
Loyers contractuels annuels (K EUR)	74.738					72.867	71.000
Rendement brut (%)	5,05%					5,69%	5,96%
Current yield - 100% loué (%)	5,21%					5,75%	6,03%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> )	5.161	4.135	1.026	0	0	8.149	9.170
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (1)	373	279	93	0	0	734	834
Taux d'occupation	99,6%	99,4%	99,4%	100,0%	100,0%	99,4%	99,3%
Valeur d'investissement (K EUR)	1.562.038	711.773	213.761	603.003	33.500	1.351.828	1.249.598
<b>Juste valeur (K EUR)</b>	<b>1.478.927</b>	<b>694.309</b>	<b>199.685</b>	<b>553.478</b>	<b>31.455</b>	<b>1.280.108</b>	<b>1.191.954</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (2)</b>							
Juste valeur (K EUR)	33.853	24.963	0	8.890	0	29.755	25.330
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>							
Juste valeur (K EUR)	76.995	19.032	4.158	53.805	0	54.590	67.835
<b>Portefeuille immobilier - TOTAL</b>							
Juste valeur (K EUR)	1.589.774	738.304	203.843	616.173	31.455	1.364.452	1.285.118
<b>Landbank</b>							
Surface totale (m <sup>2</sup> ) - Landbank	1.627.871	334.544	271.972	910.561	110.794	1.426.246	1.307.010
Yielding Landbank (m <sup>2</sup> )	937.964	46.729	0	808.441	82.794	872.778	753.542
Non-Yielding Landbank (m <sup>2</sup> )	363.378	130.255	131.003	102.120	0	404.331	404.331
Landbank sous contrôle (pas encore acquis (m <sup>2</sup> ))	326.529	157.560	140.969	0	28.000	149.137	149.137

(0) Y compris les bâtiments détenus pour la vente

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

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

<sup>22</sup> Comme déterminé par l'expert immobilier indépendant JLL.

- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 507 185 m<sup>2</sup>, répartie sur 76 sites, à savoir 35 sites en Belgique, 17 sites en France, 23 sites aux Pays-Bas et 1 site en Allemagne.
- ❑ Montea dispose d'une réserve foncière totale<sup>23</sup> de 1 627 871 m<sup>2</sup>, dont 937 964 m<sup>2</sup> de réserves foncières productives, 363 378 m<sup>2</sup> de réserves foncières non productives et 326 529 m<sup>2</sup> de terrains sous contrôle, ce qui, au total, donne un potentiel de développement d'environ 50 % de surface louable (environ 810 000 m<sup>2</sup>).
- ❑ Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 5,2 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 5,4 % au 30/06/2021. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 5,1 %.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 74,7 millions, une hausse de 5 % par rapport au 30/09/2020, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 99,6 % au 30/09/2021 et a resté stable par rapport au taux enregistré fin juin 2021.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 77,0 millions, se compose des éléments suivants :
  - site de Lummen (BE)
  - site situé au parc Blue Gate à Anvers (BE)
  - potentiel d'expansion à Bornem (BE)
  - site de Senlis (FR)
  - terrain assaini situé à Etten-Leur (NL)
  - terrain de développement (projet *built-to-suit* pour Re-match) situé à Tiel (NL)
  - site de Waddinxveen (NL)
  - panneaux solaires en construction (BE + NL+ FR)
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires de € 33,9 millions concerne 36 projets de panneaux solaires répartis en Belgique et aux Pays-Bas.
- ❑ Le total du passif est constitué de fonds propres pour un montant de € 962,2 millions et d'une dette totale de € 671,2 millions.
  - Les fonds propres (IFRS) s'élèvent à € 962,2 millions au 30 septembre 2021 contre € 815,3 millions fin 2020.
  - Le total des obligations (€ 671,2 millions) est constitué de :
    - € 348,7 millions en lignes de crédit consommées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 471,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 septembre 2021 ainsi que d'une capacité non consommée de financements bancaires de € 123,0 millions.
    - € 200,0 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2015 et 2021 (US Private Placement). En outre, un montant de € 85,0 millions ne sera comptabilisé qu'en janvier 2022, ce qui portera le total des obligations à € 285 millions.
    - une dette de leasing en cours de € 46,1 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 ;

<sup>23</sup> La banque de terrains productifs et non productifs est incluse dans la juste valeur du portefeuille immobilier - bâtiments ou développements. Le terrain sous contrôle n'est pas inclus dans la juste valeur du portefeuille immobilier - bâtiments ou développements - car il n'a pas encore été acquis.

- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 22,7 millions ;
- € 14,8 millions d'impôts différés ; et
- autres dettes et comptes de régularisation<sup>24</sup> pour un montant de € 38,9 millions.

La maturité moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et obligations de leasing) s'élève à 6,2 ans au 30 septembre 2021, soit une augmentation de plus de 2 ans par rapport à la même période de l'année dernière, en raison de l'US Private Placement au deuxième trimestre 2021.

L'échéance moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt est de 5,6 ans à la fin du mois de septembre 2021. Le ratio de couverture, qui représente le pourcentage de passifs financiers à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable couverts ultérieurement par un instrument de couverture, est de 82,5 %.

Le ratio de couverture des intérêts est de 6,9 pour les 9 premiers mois de 2021, contre 6,4 pour la même période de l'année dernière.

Le coût moyen du financement par l'emprunt est de 1,9 % pour les 9 premiers mois de 2021 (2,0 % pour la même période de l'année dernière).

- Le taux d'endettement<sup>25</sup> de Montea s'élève à 37,5 % fin Q3 2021 (contre 38,0 % fin 2020).

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

## 1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

### Vente et cession-bail d'un bâtiment logistique avec potentiel de réaménagement, Leverkusen (DE)

Au cours du troisième trimestre, Montea a signé un accord de *sale and lease back* pour un bâtiment logistique à Leverkusen, loué à TMD Friction Services GmbH. Le 16 octobre, Montea a pu finaliser l'achat du bâtiment, qui est situé sur un terrain de 2,8 hectares. Le bâtiment sera réaménagé en centre de distribution urbain à l'expiration du bail. L'emplacement de ce bâtiment est favorable, étant donné que la ville de Leverkusen se trouve à la périphérie de Cologne, la quatrième plus grande ville d'Allemagne.



## 1.6 Transactions entre parties liées

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

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

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

## 2 Mesures de performance EPRA

### Résultat EPRA – résultat EPRA par action

**Définition :** Le résultat EPRA est le résultat net (après incorporation du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, à l'exclusion des impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente, moins le résultat sur la vente des immeubles de placement et 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 mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise après le résultat financier et après l'impôt sur le résultat opérationnel. Le résultat EPRA mesure le résultat net des activités principales par action.

**Calcul :**

(en EUR X 1 000)	30/09/2021	30/09/2020
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>173.536</b>	<b>94.438</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	-128.963	-60.123
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-4.873	-
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.339	7.924
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	14.830	-
<b>Résultat EPRA</b>	<b>46.190</b>	<b>42.239</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	16.102.366	15.880.266
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>2,87</b>	<b>2,66</b>

### EPRA NAVs – EPRA NAVs par action

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

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

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

La NRV EPRA par action est la NRV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

(en EUR X 1 000)	30/09/2021	30/09/2020
<b>IFRS VNA attribuable aux actionnaires</b>	<b>962.211</b>	<b>754.345</b>
<b>VNA par action (€/action)</b>	<b>59,34</b>	<b>47,08</b>
I) Instruments hybrides		
<b>VNA diluée à la juste valeur</b>	<b>962.211</b>	<b>754.345</b>
<b>à l'exclusion de:</b>		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	14.830	-
VI. Juste valeur des instruments financiers	22.662	30.848
<b>Comprenant:</b>		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	77.747	51.360
<b>NRV</b>	<b>1.077.450</b>	<b>836.553</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
<b>NRV par action (€/action)</b>	<b>66,45</b>	<b>52,21</b>

**Net Tangible Assets:** part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui permet d'obtenir des niveaux déterminés d'impôts différés. La NTA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.

La NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

(en EUR X 1 000)	30/09/2021	30/09/2020
<b>IFRS VNA attribuable aux actionnaires</b>	<b>962.211</b>	<b>754.345</b>
<b>VNA par action (€/action)</b>	<b>59,34</b>	<b>47,08</b>
I) Instruments hybrides		
<b>VNA diluée à la juste valeur</b>	<b>962.211</b>	<b>754.345</b>
<b>à l'exclusion de:</b>		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	14.830	-
VI. Juste valeur des instruments financiers	22.662	30.848
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-676	-474
<b>NTA</b>	<b>999.027</b>	<b>784.719</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
<b>NTA par action (€/action)</b>	<b>61,61</b>	<b>48,97</b>



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

La NDV EPRA par action est la NDV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

(en EUR X 1 000)	30/09/2021	30/09/2020
<b>IFRS VNA attribuable aux actionnaires</b>	<b>962.211</b>	<b>754.345</b>
<b>VNA par action (€/action)</b>	<b>59,34</b>	<b>47,08</b>
I) Instruments hybrides		
<b>VNA diluée à la juste valeur</b>	<b>962.211</b>	<b>754.345</b>
<b>Comprenant:</b>		
IX. Juste valeur des dettes financières à taux fixe	-140	2.039
<b>NDV</b>	<b>962.071</b>	<b>756.384</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
<b>NDV par action (€/action)</b>	<b>59,33</b>	<b>47,20</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 d'inoccupation 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  30/09/2021	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)  30/09/2021	(A/B) Taux d'inoccupation EPRA  (in %) 30/09/2021	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation  31/12/2020	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)  31/12/2020	(A/B) Taux d'inoccupation EPRA  (in %) 31/12/2020
Belgique	279	35.766	0,8%	177	33.760	0,5%
France	93	10.962	0,9%	557	11.494	4,8%
Les Pays-Bas	-	26.783	0,0%	-	26.132	0,0%
Allemagne	-	1.200	0,0%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>373</b>	<b>74.712</b>	<b>0,5%</b>	<b>734</b>	<b>71.386</b>	<b>1,0%</b>

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

Définition : L'EPRA NIY est le revenu locatif annualisé basé sur le loyer constant perçu à la date de clôture, diminué des frais d'exploitation non récupérables du bien, divisé par la valeur marchande du bien, plus les frais d'achat (estimés).

Objectif : Introduire une mesure comparable des valorisations de portefeuille en Europe qui permet aux investisseurs d'évaluer plus facilement comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Calcul :

(en EUR x 1000)		30/09/2021	31/12/2020
Immeubles de placement – pleine propriété		1.486.495	1.301.836
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs en vue de vente		0	0
Moins développements		-76.995	-54.590
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>		<b>1.409.500</b>	<b>1.247.246</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés		79.271	70.154
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b>	<b>B</b>	<b>1.488.771</b>	<b>1.317.400</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		78.245	76.049
Coûts immobiliers		-4.076	-3.718
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>74.169</b>	<b>72.331</b>
Gratuités ou autre 'lease incentives'		0	29
<b>"topped-up" Loyers nets annualisés</b>	<b>C</b>	<b>74.169</b>	<b>72.360</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,5%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,5%</b>

**Ratio de coûts EPRA**

Définition : Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels (y compris et hors frais de vacance directs), divisés par les revenus locatifs bruts.

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

Calcul :

Ratio de coûts EPRA ( En EUR x 1000)		30/09/2021	30/09/2020
<b>(i) charges d'exploitation &amp; administration (IFRS)</b>		<b>5.885</b>	<b>4.902</b>
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-301	-294
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>5.584</b>	<b>4.607</b>
(ix) Frais directs de vacance		-250	-137
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>B</b>	<b>5.333</b>	<b>4.470</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		61.467	55.306
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>61.467</b>	<b>55.306</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>9,1%</b>	<b>8,3%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)</b>	<b>B/C</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,1%</b>

### 3 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea<sup>26</sup>

#### Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/09/2021	30/09/2020
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	4.873	-0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	128.963	60.123
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-14.830	-
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>119.007</b>	<b>60.123</b>

#### Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/09/2021	30/09/2020
Résultat financier	-163	-15.848
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.339	7.924
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-8.502</b>	<b>-7.924</b>

<sup>26</sup> Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 2 Mesures de performance EPRA.

**Marge d'exploitation ou marge opérationnelle**

Définition : La marge d'exploitation ou marge opérationnelle est obtenue en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

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

Calcul :

<b>MARGE D'EXPLOITATION</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
Résultat immobilier	64.348	55.801
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	58.641	50.765
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>91,1%</b>	<b>91,0%</b>

**Coût moyen de la dette**

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

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

Calcul :

<b>COÛT MOYEN DE LA DETTE</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
Résultat financier	-163	-15.848
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	51	-104
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.339	7.924
Frais d'intérêt liés aux obligations de location (IFRS 16)	1.594	1.574
Intérêts intercalaires	-979	-912
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-7.836</b>	<b>-7.367</b>
<b>CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>563.816</b>	<b>496.339</b>
<b>COÛT MOYEN DE LA DETTE (A/B)</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,0%</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>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	58.641	50.765
Revenues financiers (+)	16	104
<b>TOTAL (A)</b>	<b>58.657</b>	<b>50.869</b>
Charges financières nettes (-)	8.451	7.944
<b>TOTAL (B)</b>	<b>8.451</b>	<b>7.944</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>6,9</b>	<b>6,4</b>

## 4 Perspectives

### 4.1 Perspectives pour 2021

#### Confirmation des objectifs liés aux résultats

Montea reconfirme ses objectifs en matière de résultats pour 2021 :

- ✓ croissance du résultat EPRA par action à € 3,74 (+ 7 % par rapport à 2020)
- ✓ augmentation du dividende par action à € 3,02 (+ 7 % par rapport à 2020)
- ✓ taux d'occupation supérieur à 97 %
- ✓ taux d'endettement inférieur à 50 %

Montea prévoit de porter son portefeuille immobilier à au moins € 1,6 milliard - y compris les récentes mises à niveau du portefeuille existant - d'ici la fin de 2021. Cela représente une augmentation de 17 % par rapport au Q4 2020

#### Maintien de bases économiques solides

Montea est en passe de maintenir ses indicateurs de performance exceptionnels liés à l'immobilier en 2021 et s'en tient à sa stratégie consistant à soumettre son portefeuille à un contrôle continu. Cette stratégie se traduit par des indicateurs de performance immobilière exceptionnels tels que le taux d'occupation (99,6 % au 30/09/2021), la durée moyenne restante des baux jusqu'à la première date de résiliation (7,5 ans au 30/09/2021) et l'âge moyen des immeubles (8,6 ans au 30/09/2021). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition et le développement de son portefeuille immobilier. Montea s'attend donc à pouvoir maintenir son taux d'occupation au-dessus de 97 % à la fin de l'année.

#### Durabilité

L'ambition de Montea est de rendre ses propres activités neutres en carbone par le biais de la compensation d'ici la fin de l'année en réduisant les émissions de CO2 (en stimulant l'utilisation des transports publics, des voitures électriques, etc.), en améliorant l'efficacité énergétique (contrôle de l'énergie, etc.) et en utilisant des sources d'énergie renouvelables (comme les panneaux solaires et les applications de pompes à chaleur). Un partenariat avec CO2logic a été établi pour guider et certifier le processus. Montea rejoint l'initiative Science Based Targets pour souligner son ambition et son engagement dans la lutte contre le changement climatique.

Montea a atteint son objectif de développer et de mettre en œuvre un cadre de financement vert d'ici 2021. Montea a élaboré ce Green Finance Framework en vue d'émettre des instruments de financement vert, qui peuvent inclure des obligations, des prêts, des placements privés et tous les autres instruments de financement vert, pour financer et/ou refinancer des projets durables présentant un avantage évident pour l'environnement et la société.

Une étape importante a été franchie au sein du Green Finance Framework au début de l'année 2021 : Montea a réalisé avec succès son premier US Private Placement (placement privé américain)<sup>27</sup> en émettant des obligations vertes pour un montant de € 235 millions.

<sup>27</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/04/2021 ou consulter le site [www.montea.com](http://www.montea.com).

## 4.2 Track'24

### Croissance ambitieuse du portefeuille

Montea a présenté en 2021 son plan Track'24, détaillant ses objectifs pour la période 2021 à 2024. Sur une période de quatre ans, Montea vise à réaliser un volume d'investissement de € 800 millions.

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

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

### Objectif de rentabilité à long terme

En s'appuyant sur sa solide base financière, son faible taux d'endettement et le taux d'occupation élevé de ses sites, Montea se fixe les objectifs suivants pour 2024 :

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

Avec ce nouveau plan de croissance, Montea place la barre haut, mais est mieux préparée que jamais pour réaliser ses objectifs. Avec plus de € 200 millions de projets identifiés, de nombreux nouveaux projets en prévision, une vaste réserve foncière d'environ 1,6 millions de m2 et des équipes professionnelles dans les quatre pays où elle opère, Montea est à même de répondre à la forte demande du marché. Ces facteurs constitueront la base de la réalisation du plan Track'24.

### Focus sur le développement durable

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

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



track'24



## 5 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. Par leur nature, elles comportent des risques inconnus, des éléments incertains et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour effet que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations effectives diffèrent de ce qui est décrit explicitement ou implicitement dans ces perspectives. Certains événements sont difficiles à prédire et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Montea n'a pas de prise. En raison de ces facteurs incertains, les perspectives de Montea ne comportent aucune garantie.

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

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

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

## 6 Calendrier financier

<b>10/02/2022</b>	Rapport financier annuel – résultats au 31/12/2021 (après la bourse)
<b>10/02/2022</b>	Conférence téléphonique analystes (19 h 00)
<b>12/05/2022</b>	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2022 (avant la bourse)
<b>17/05/2022</b>	Assemblée générale des actionnaires
<b>19/08/2022</b>	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2022 (après la bourse)
<b>19/08/2022</b>	Conférence téléphonique analystes (19 h 00)
<b>28/10/2022</b>	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2022 (avant la bourse)

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

### À PROPOS DE MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SA est une société immobilière réglementée publique sous droit belge (GVV/SIR) spécialisée dans les ensembles logistiques et semi-industriels situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur ce 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 30/09/2021, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1.507.185 m<sup>2</sup>, répartie sur 76 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).

#### CONTACT PRESSE

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

#### PLUS D'INFO

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

