

Communiqué de presse Déclaration intermédiaire

Communiqué de presse – Information réglementée
de l'administrateur unique, relative à la période
du 01/01/2022 au 30/09/2022

Embargo jusqu'au 28/10/2022 – 7h00



MORE INFORMATION:
MONTEA.COM


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

À retenir¹

□ Augmentation des objectifs :

- ⇒ Montea prévoit un **résultat ERPA de € 4,10 par action** pour 2022, soit une augmentation de 9% par rapport à 2021 (auparavant € 4,00 par action, soit une augmentation de 7%)
- ⇒ Montea prévoit un **dividende de € 3,30 par action** pour 2022, soit également une augmentation de 9% par rapport à 2021 (auparavant € 3,23 par action, soit une augmentation de 7%)

□ Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil :

- ⇒ Endettement contrôlé de 44% à fin Q3 2022 sur la base d'un rendement initial net EPRA de 4,7%
- ⇒ Coût moyen de la dette prévu < 2% en 2022
- ⇒ Coût moyen de la dette prévu < 2,5% en 2023 et 2024, malgré la hausse des taux
- ⇒ Liquidités solides avec € 277 millions de financement disponible pour utilisation
- ⇒ Facilités de crédit (durée moyenne résiduelle 6,7 ans) et contrats de couverture (durée moyenne résiduelle 8 ans) de long terme

□ Dynamique de marché saine

- ⇒ Taux d'occupation élevé, systématiquement au-dessus de 99% depuis 2018
- ⇒ Immeubles situés dans des endroits stratégiques multimodaux de premier choix
- ⇒ Profil de trésorerie adapté à l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation)
- ⇒ De plus en plus de pression à la hausse sur les loyers du marché

□ Status Track'24: Depuis début 2021, Montea dispose d'un **volume d'investissement identifié² de € 506 millions**, dont € 477 millions déjà réalisés et € 29 millions en cours de réalisation, pour un **rendement initial net moyen de 5,4%** hors réserve foncière.³

- 4,8% standing investments
- 6,7% projets de développement et d'extension

Malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macro-économiques et l'augmentation des taux d'intérêt, les objectifs prioritaires du Track'24 restent la rentabilité, le bilan contrôlé et les liquidités solides. En lançant le développement d'une partie de sa vaste réserve foncière, Montea se ménage un potentiel de développement in-house (y compris investissements dans l'énergie et autres investissements de durabilité) de € 300 millions qui pourra être réceptionné avec un rendement initial net de 6% au moins.

□ **Reconnaissance stratégie ESG** : augmentation du score GRESB de 77% en 2022 (+8% par rapport à l'année précédente) et augmentation EPRA SBPR score ver une médaille d'or (par rapport à une médaille d'argent l'année dernière).

¹ Conformément aux directives émises par l'ESMA (European Securities and Markets Authority), les APMs (Alternative Performance Measures) utilisés par Montea, y compris les indicateurs de performance de l'EPRA, sont indiqués dans ce communiqué de presse par un astérisque (*), informant le lecteur que la définition concerne un APM. Les indicateurs de performance définis par les règles IFRS ou par la loi, ainsi que ceux qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat, ne sont pas considérés comme des APM. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est présenté en annexe de ce communiqué de presse.

² Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et des neuf premiers mois de 2022 ainsi que des projets en cours d'exécution.

³ En incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 5,0%.

Résumé

1. Montea ajuste son objectif de croissance pour 2022 et renforce son ambition de réaliser un résultat ERPA par action de € 4,10 (auparavant € 4,00 par action), une hausse de 9% (auparavant +7%) par rapport à 2021. De ce fait, sur une période de deux ans, Montea aura déjà accompli 16% des 20% promis pour la période 2021-2024. De même pour le dividende par action, l'ambition passe de 3,23 € par action à 3,30 € par action, soit une augmentation de 9% (précédemment +7%) par rapport à 2021.

2. Le résultat EPRA de Montea pour les 9 premiers mois de 2022 se situe à € 50,9 millions, en hausse de 10% sur la même période de 2021 (€ 46,2 millions). Montea a perçu au premier trimestre 2021 une indemnité non récurrente, en vertu d'une convention aux termes de laquelle Montea renonçait à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente perçue en 2021, le résultat EPRA progresse de 15% comparé à la même période de 2021.

3. Le résultat EPRA par action pour les neuf premiers mois de 2022 s'élève à € 3,12 par action, en hausse de 9% sur le résultat EPRA pour la même période de 2021 (€ 2,87 par action). Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue en 2021, le résultat EPRA par action progresse de 14% comparé aux neuf premiers mois de 2021.

4. La EPRA NTA par action se monte à € 72,90 au 30 septembre 2022, soit une augmentation de 12% par rapport au 31 décembre 2021 (€ 65,00), principalement due aux revalorisations positives du portefeuille.

5. Avec un endettement de 44,1% (sur la base d'un rendement initial net EPRA de 4,7%) au 30 septembre 2022, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Le coût moyen de la dette s'élève à 1,8% fin septembre 2022. Le coût moyen de la dette prévu va rester en dessous de 2% en 2022 et grâce aux contrats de couverture de long terme, il n'atteindra pas 2,5% en 2023 et 2024 malgré l'augmentation des taux d'intérêt. Montea dispose des importants réserves de liquidités avec € 277 millions disponibles pour utilisation, sous la forme de lignes de crédit et d'emprunts obligataires. La durée résiduelle moyenne des facilités de crédit atteint 6,7 ans. Fin septembre, les dettes sont couvertes à 89% contre la hausse des taux. Il s'agit d'une couverture de long terme (durée résiduelle moyenne de 8 ans).

6. On note par ailleurs que la dynamique du marché reste saine. Un taux d'occupation de 99,2%, une durée résiduelle des contrats de location jusqu'à la première échéance de 7,5 ans (hors panneaux photovoltaïques), ainsi qu'un focus permanent sur les meilleurs endroits stratégiques multimodaux avec un profil de trésorerie à l'abri de l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation) : autant d'atouts indéniables. La possibilité d'indexation combinée à une forte demande de solutions immobilières logistiques contribue à alimenter une pression à la hausse sur les loyers du marché.

7. **Track'24** : depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié⁴ de € 506 millions, dont € 477 millions déjà réalisés et € 29 millions en cours de réalisation, pour un rendement initial net moyen de 5,4% hors réserve foncière⁵ :

- 4,8% standing investments
- 6,7% projets de développement et d'extension

Ce volume d'investissement identifié de € 506 millions se compose d'un mix de :

- standing investments (env. 55%)
- projets de développement et d'extension (env. 30%)
- terrains (env. 15%)

Montea poursuit sur son élan de 2021 pour réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024.

Malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macro-économiques et l'augmentation des taux d'intérêt, les objectifs prioritaires du Track'24 restent la rentabilité, le bilan contrôlé et les liquidités solides. En lançant le développement d'une partie de sa vaste réserve foncière, Montea se ménage un potentiel de développement in-house (y compris investissements dans l'énergie et d'autres investissements de durabilité) de €

⁴ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et des neuf premiers mois de 2022 ainsi que des projets en cours d'exécution.

⁵ Réserve de terrains comprise, le rendement initial net se situe à 5,0%.

300 millions qui pourra être réceptionné avec un rendement initial net de 6% au moins. Montea reconfirme son objectif de bénéfice à long terme, un résultat EPRA de € 4,30 par action en 2024.

8. Durant les neuf premiers mois de 2022, Montea a réalisé un volume additionnel de € 436 millions. Cette augmentation représente un volume d'investissement réalisé de € 303 millions, ainsi que la plus-value latente des projets récemment réceptionnés (€ 21 millions) et les revalorisations du portefeuille existant pour la somme totale de € 112 millions. Ces revalorisations résultent essentiellement du yield shift descendant (17 points de base ou € 22 millions) sur le portefeuille existant ainsi que de la hausse des valeurs locatives estimées sur le marché à 8,5% (ou € 90 millions). La juste valeur du portefeuille immobilier, développements et panneaux photovoltaïques compris, augmente à € 2 134 millions, un progrès de 26% par rapport à 2021 (€ 1 698 millions).

9. Le volume additionnel du portefeuille s'explique en partie par les nouvelles transactions qui s'inscrivent parfaitement dans le plan de croissance Track'24 par lequel Montea veut poursuivre sa croissance. Au troisième trimestre 2022, Montea a réceptionné la première delivery station belge pour Amazon Logistics sur le site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA), à Blue Gate Antwerp. La nouvelle delivery station fait partie d'un ensemble plus large que Montea développe pour en faire un parc logistique urbain. Elle occupe le premier terrain éco- efficace de Belgique en liaison avec les voies navigables. Le site illustre parfaitement l'application des règles de construction Montea Blue Label, qui ont permis d'obtenir une consommation énergétique totale inférieure à 25 kWh/m² par an. Le résultat : un bâtiment flexible, avec une bonne utilisation de l'espace, une consommation d'énergie très basse et, par conséquent, de faibles émissions de CO₂, tout en prenant attention à la circularité, le cycle de vie des matériaux utilisés et le bien-être des personnes qui y travaillent. Le bâtiment répond aux critères de la certification BREEAM « Excellent ».

10. Dans le courant du trimestre écoulé, Montea a reçu une reconnaissance précieuse de sa stratégie, à la fois dans le cadre GRESB et EPRA. Pour l'année de référence 2021, Montea obtient un score de 77% sur l'échelle GRESB, ce qui correspond à une augmentation de 8% par rapport à 2020. Dans les différentes catégories analysées par GRESB, Montea obtient la note « Best in class » face aux concurrents du secteur dans deux d'entre elles : la consommation d'énergie des bâtiments Montea d'une part, et d'autre part les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments Montea. Il s'agit précisément des catégories où Montea ambitionne de faire la différence. Par ailleurs, Montea a mérité la médaille d'or aux EPRA sBPR Awards, mieux que la médaille d'argent obtenu l'année précédente.



Table des matières

1	Rapport de gestion	6
1.1	Chiffres clés	6
1.2	État d'avancement Track'24 (au niveau portefeuille)	9
1.3	Événements et transactions importantes survenus jusqu'au Q3 2022	18
1.4	Résultats financiers du troisième trimestre au 30/09/2022	30
1.5	Événements importants survenus après la date du bilan	38
1.6	Transactions entre parties liées	38
2	Perspectives.....	39
2.1	Perspectives pour 2022	39
2.2	Track'24.....	41
3	Déclarations prospectives.....	42
4	Calendrier financier	43
	Annexes	44
	Annexe 1: Mesures de performance EPRA	44
	Annexe 2 : Calcul détaillé des APM utilisés par Montea.....	49

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

	BE	FR	NL	DE	30/09/2022 9 mois	31/12/2021 12 mois	30/09/2021 9 mois	
Portefeuille immobilier								
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		38	18	34	2	92	79	76
Taux d'occupation (2)	%	100,0%	99,4%	98,3%	100,0%	99,2%	99,7%	99,6%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m ²	799.033	213.454	808.571	35.965	1.857.023	1.545.165	1.507.185
Valeur d'investissement des immobiliers (4)	K€	892.681	252.211	958.902	41.334	2.145.128	1.635.073	1.562.038
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	948.636	244.335	902.590	38.692	2.134.253	1.698.123	1.589.774
Immobiliers	K€	870.891	235.639	879.310	38.692	2.024.531	1.548.305	1.478.927
Projets en développement	K€	51.992	7.599	13.087	0	72.677	114.834	76.995
Panneaux photovoltaïques	K€	25.754	1.097	10.194	0	37.045	34.983	33.853
Surface totale - Réserve foncière	m ²					1.950.926	1.991.351	1.627.871
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²					1.473.228	1.429.246	1.301.342
dont générateurs de revenus	%					67%	68%	72%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²					477.698	562.105	326.529
Résultats consolidés								
Résultats								
Résultat net locatif	K€					66.169	75.145	56.406
Résultat immobilier	K€					73.007	84.743	64.348
Résultat avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					66.910	77.275	58.641
Marge d'exploitation (6)*	%					91,6%	91,2%	91,1%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*)	K€					-11.927	-11.561	-8.502
Résultat EPRA (8)*	K€					50.853	60.433	46.190
Moyenne pondérée nombre d'actions						16.301.303	16.130.871	16.102.366
Résultat EPRA par action (9)*	€					3,12	3,75	2,87
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€					19	453	4.873
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					127.502	175.392	128.963
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					-19.574	-21.397	-14.830
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€					107.947	154.448	119.007
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					57.641	12.967	8.339
Résultat net (IFRS)	K€					216.440	227.848	173.536
Résultat net par action	€					13,28	14,12	10,78
Bilan consolidé								
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (12)	K€					1.196.320	1.015.097	962.211
EPRA NRV (13)*	K€					1.321.795	1.144.202	1.077.450
EPRA NTA (14)*	K€					1.197.209	1.053.984	999.027
EPRA NDV (15)*	K€					1.107.215	1.013.270	962.071
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					968.773	675.905	613.177
Total du bilan	K€					2.236.335	1.752.917	1.633.421
Ratio d'endettement (16)	%					44,1%	38,6%	37,5%
IFRS VAN par action (12)	€					72,99	62,60	59,34
EPRA NRV par action (13)	€					80,49	70,56	66,45
EPRA NTA par action (14)	€					72,90	65,00	61,61
EPRA NDV par action (15)	€					67,42	62,49	59,33
Cours de bourse (17)	€					77,20	132,20	114,40
Prime	%					5,8%	111,2%	92,8%

- 1) Y compris immeubles destinés à la vente.
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 3) La surface des terrains loués (partie rentable de la réserve foncière) est prise en compte à 20 % de la surface totale. En effet, la valeur locative moyenne d'un terrain est voisine de 20 % de la valeur locative d'un bien 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 annexe 2.
- 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. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir annexe 2.
- 8) Le résultat EPRA est le résultat net (après affectation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt des sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des biens destinés à la vente, moins le résultat sur la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Voir aussi annexe 1.
- 9) Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi annexe 1.
- 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 annexe 2.
- 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) VNA IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La VNA 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. La NRV EPRA par action est la NRV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 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. La NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 15) EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de vente des actifs de la société qui mène à la réalisation des impôts différés ainsi qu'à la liquidation des dettes et instruments financiers. La NDV EPRA par action est la EPRA NDV basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 16) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir aussi annexe 2.
- 17) Cours boursier à la fin de la période.

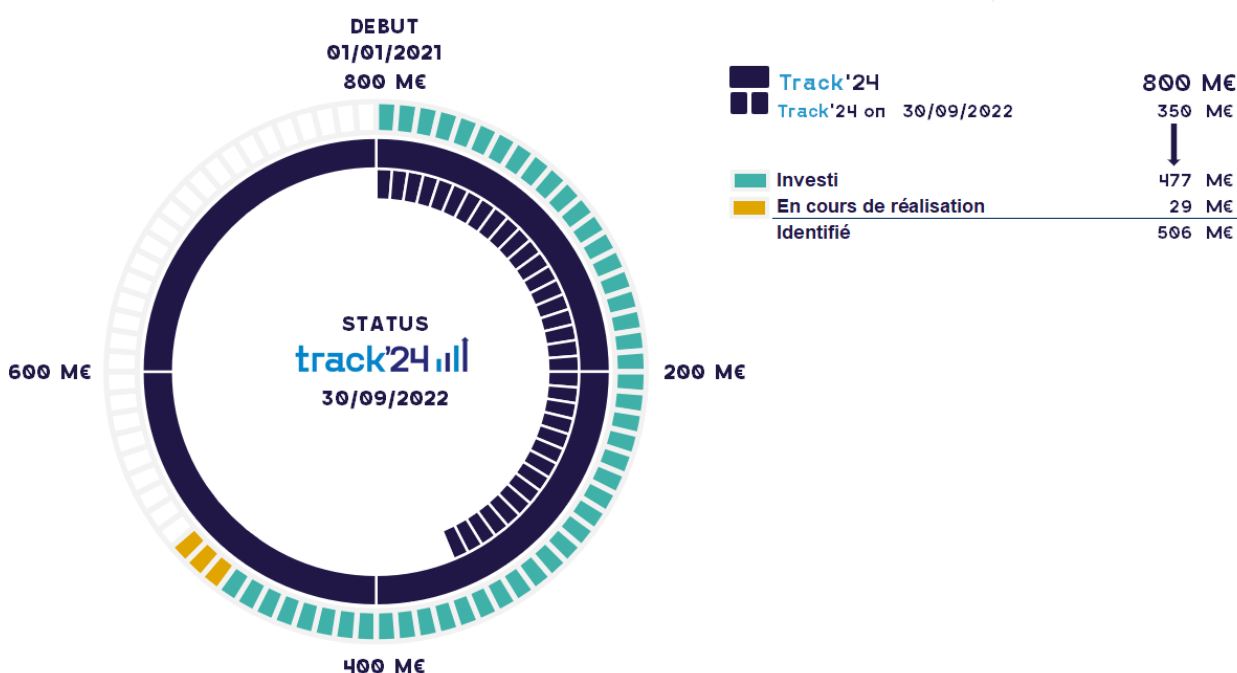
	Definition	Objectif	30/09/2022	30/09/2021
A) Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	€ x 1000:	
			50.853	46.190
			€/action:	
			3,12	2,87
B) EPRA Net Reinstatement Value	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.	€ x 1000:	
			1.321.795	1.077.450
			€/action:	
			80,49	66,45
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.	€ x 1000:	
			1.197.209	999.027
			€/action:	
			72,90	61,61
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 la réalisation d'impôts différés et la liquidation de dettes et d'instruments financiers. Cette mesure ne doit pas être considérée comme une mesure de liquidation car, dans de nombreux cas, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.	€ x 1000:	
			1.107.215	962.071
			€/action:	
			67,42	59,33
E) Ratio de coûts EPRA* (frais directs de vacance inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.	Une mesure clé pour permettre une mesure significative de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.	8,8%	9,1%
F) Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance directs)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.	Une mesure clé pour permettre une mesure significative de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.	8,3%	8,7%
	Definition	Objectif	30/09/2022	31/12/2021
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 mesure « pure » (%) de l'espace vacant dans les immeubles de placement, basée sur l'ERV.	0,9%	0,4%
H) EPRA Net Initial Yield*	Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	4,7%	4,9%
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.	4,7%	4,9%

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

Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié ⁶ de € 506 millions, dont € 477 millions déjà réalisés et € 29 millions en cours de réalisation. Sur ces investissements identifiés, Montea prévoit de réaliser un rendement initial net moyen de 5,4%, hors réserve foncière. En incluant le réserve foncière, le rendement initial net se situera à 5,0%.

Montea poursuit ainsi sur son élan de 2021 de réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macro-économiques et l'augmentation des taux d'intérêt, les objectifs prioritaires du Track'24 restent la rentabilité, le bilan contrôlé et les liquidités solides. En lançant le développement d'une partie de sa vaste réserve foncière, Montea se ménage un potentiel de développement in-house (y compris investissements dans l'énergie et d'autres investissements de durabilité) de € 300 millions qui pourra être réceptionné avec un rendement initial net de 6% au moins.

1.2.1 Acquisitions



1.2.1.1 Aperçu des achats réalisés⁷

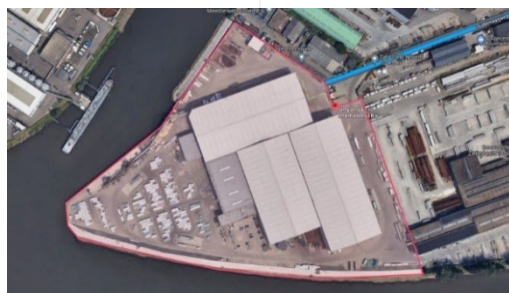
Dans le courant des premiers neuf mois de 2022, le volume total des achats a avoisiné € 227,2 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

⁶ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et des neuf premiers mois de 2022 ainsi que des projets en cours d'exécution.

⁷ Inclus dans le volume d'investissement « investi » au 30/09/2022.

Acquisition d'un site industriel, Zwijndrecht (NL) ⁸

Au début du **troisième trimestre**, Montea a acheté de LCN Capital Partners un site stratégique situé à Zwijndrecht. Il s'agit d'un terrain de quelque 64 000 m² comprenant un entrepôt de production et d'entreposage d'environ 25 700 m², avec stockage extérieur. Le bâtiment est actuellement loué pour un terme fixe de 14 ans à Jiffy Products International B.V. ; une entreprise spécialisée dans le développement de solutions de culture durable pour agriculteurs et horticulteurs professionnels.



Montea investit dans la logistique urbaine Avignon (FR) ⁹

Poursuivant sa croissance française, Montea a acheté au début du **troisième trimestre** un entrepôt à Avignon. Il s'agit d'un terrain d'environ 26 500 m² sur lequel se trouve un bâtiment d'environ 12 700 m². Le bâtiment est actuellement loué à DPL France – Rozenbal, une société spécialisée dans la fabrication et de la commercialisation des articles de ménage.

Reprise des bâtiments de GVT, Alkmaar, Echt et Berkel et Rodenrijs (NL) ¹⁰

Au premier trimestre 2022, Montea a conclu un accord concernant trois projets de construction nouvelle situés aux Pays-Bas qui seront loués à GVT Transport & Logistics pour un terme de 10 ans. Le projet de construction d'Echt a été réceptionné au **troisième trimestre** 2022. **Au premier et au deuxième trimestre** 2022, deux projets de construction neuve ont été déjà réceptionnés à Alkmaar & Berkel et Rodenrijs. Les sites se prêtent particulièrement bien à la distribution à maillage fin.



Site GVT à Alkmaar



Site GVT à Berkel & Rodenrijs



Site GVT à Echt

Achat d'un terrain à développer, Forest (BE)

Au **troisième trimestre**, Montea a pu acheter un terrain d'extension à Forest représentant une valeur d'investissement voisine de € 2,0 millions. La parcelle d'environ 6 000 m² est adjacente au site existant d'environ 65 000 m² où Montea est déjà propriétaire. Montea espère entamer en 2023 le redéveloppement d'une partie du site.

Sale & lease back transactions, Catharijne & Zeewolde (NL) ¹¹

En 2013, Montea avait déjà acquis un premier centre de distribution de quelques 24 700 m² à Almere. Au **deuxième trimestre**, Montea a renforcé son portefeuille en signant deux transactions de sale & lease back, à Almere et Zeewolde. Ces sites sont idéalement situés avec un accès direct aux autoroutes A6 (Amsterdam – Nord-des pays bas) et A27 (Breda – Almere). La superficie totale de ces sites est d'environ 61 600 m² dont quelques 37 650 m² d'espace logistique et d'environ 4 600 m² d'espace de bureaux et mezzanine. Les deux sites font l'objet d'un contrat de location d'une durée fixe de 10 ans.

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com.

⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com.

¹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou www.montea.com.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com.

Reprise des bâtiments loués à PostNL, Zwolle et 's Hertogenbosch (NL)¹²

Au **premier trimestre** 2022, Montea a conclu un accord avec Urban Industrial en vue du rachat de deux bâtiments à 's Hertogenbosch et Zwolle, tous deux actuellement loués à PostNL. À Zwolle, il s'agit d'un terrain de 6 ha avec une empreinte d'environ 29 000 m². Le bien de 's Hertogenbosch est un terrain de 5 ha avec une empreinte d'environ 24 000 m². Les deux sites bénéficient d'une situation stratégique à l'entrée de la ville, idéale pour l'e-commerce. L'abondance de terrains extérieurs offre par ailleurs des possibilités d'extension. L'achat des deux bâtiments est intervenu le 31/01/2022.



Site PostNL à Zwolle



Site PostNL à 's Hertogenbosch

Acquisition du bâtiment de Barsan, Tilburg (NL)¹³

Au début du **premier trimestre** de 2022, Montea et un investisseur particulier ont conclu un accord portant sur l'achat du bien logistique à Tilburg loué par le groupe Barsan. Le bâtiment de 6 000 m² se trouve sur un terrain de 2 ha. Le site possède un potentiel d'extension du bâtiment. L'achat a eu lieu le 31/01/2022.



Acquisition d'un terrain à développer, Lembeek (BE)

À Lembeek, non loin de l'accès au ring de Bruxelles, Montea a acheté au **premier trimestre** un terrain d'environ 55 000 m² représentant une valeur d'investissement voisine de € 10,0 millions. Le site se prête à la fois aux activités logistiques et à la distribution urbaine (sud de Bruxelles). Montea espère entamer le développement du terrain dans le courant de 2023.

Acquisition du bâtiment de Transuniverse, Gand (BE)

Au **premier trimestre** 2022, Montea a finalisé un accord avec Transuniverse Forwarding SA en vue de la reprise d'un bâtiment stratégiquement situé à Gand. Il s'agit d'un terrain d'environ 46 000 m² sur lequel on trouve actuellement des bâtiments d'environ 27 000 m². Les bâtiments sont loués à Transuniverse Forwarding SA, une entreprise qui offre des solutions de transport sur mesure à sa clientèle ainsi qu'à Oxfam Fair Trade SC, un acteur du commerce équitable mondial.

La situation du bâtiment sur la R4 lui confère un intérêt stratégique de long terme, par exemple dans le cadre des livraisons du dernier kilomètre à Gand.

¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

¹³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

1.2.1.2 Aperçu des achats à finaliser après Q3 2022¹⁴

Acquisition d'un site industriel, Saint-Priest (FR)

Dans le courant du **quatrième trimestre** 2022, Montea va acquérir un terrain d'environ 70 000 m² à Saint-Priest (FR), dont elle détient déjà le contrôle. Le budget d'investissement total se monte à € 7,0 millions environ. Montea espère entamer le développement du terrain dans le courant de 2025.

1.2.2 Projets de développement et d'extension

1.2.2.1 Projets réceptionnés dans le courant de 2022¹⁵

Durant les neuf premiers mois de 2022, une superficie d'environ 94 700 m² en projets prélués et une tour de parking préluée d'environ 40 000 m² ont été réceptionnés pour un investissement total de € 113,1 millions (hors les investissements en panneaux photovoltaïques, voir 1.2.2.3).

Blue Gate, Antwerp (BE)

Au **troisième trimestre de 2022** Montea a réceptionné la première delivery station belge pour Amazon Logistics sur le site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA), à Blue Gate Antwerp. La delivery station est louée pour un terme fixe de 15 ans.



Dès février 2016, Montea est devenue le partenaire exclusif du développement du terrain logistique Blue Gate à Anvers avec l'accent mis sur le développement de bâtiments de nouvelle génération, combinant une durabilité sans précédent avec une distribution urbaine à faible impact. Durant le troisième trimestre 2021, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution d'environ 8 500 m².

- Achat terrain: Q3 2021
- Superficie terrain: environ 38 000 m²
- Superficie centre de distribution: environ 8 500 m²
- Surface tour de parking: 5 niveaux d'environ 8 000 m²
- Début de la construction: Q3 2021
- Réception: 27/09/2022
- Locataire: Amazon Logistics pour un terme fixe de 15 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: environ € 41 millions

¹⁴ Inclus dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » le 30/09/2022.

¹⁵ Inclus dans le volume d'investissement investi le 30/09/2022.

Site industriel Vosdonk, Etten-Leur (NL) ¹⁶

Au **troisième trimestre** 2022, Montea a réceptionné un nouveau centre de distribution d'environ 26 500 m² dans le site industriel Vosdonk à Etten-Leur. Le centre de distribution est loué pour un terme fixe de huit ans à Raben Netherlands B.V. Montea avait déjà signé en 2019 la convention d'achat de cette friche industrielle de 37 520 m², entre-temps entièrement réhabilitée.



- Achat terrain: Q4 2019
- Superficie terrain: environ 37 520 m²
- Superficie du centre de distribution: environ 26 500 m²
- Début du développement: Q3 2021
- Réception: 01/07/2022
- Locataire: Raben Netherlands B.V. pour un terme fixe de 8 ans
- Valeur d'investissement terrain + développement: environ € 20 millions

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

Au **premier trimestre** 2022, la première phase (50 % du terrain acheté en 2020) de développement d'un centre de distribution a été réceptionnée à Waddinxveen, aux Pays-Bas. Le site est entièrement préloué à HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans. ¹⁷



Phase 1 développement :

- Achat terrain : Q3 2020
- Superficie terrain¹⁸ : 60 000 m²
- Superficie espace de stockage : env. 50 000 m²
- Début du développement : Q1 2021
- Réception : 28/02/2022
- Locataire : HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans
- Valeur d'investissement : environ € 40 millions

¹⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com.

¹⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com.

¹⁸ La superficie totale du terrain acheté atteint 120 000 m². La phase 2 (60 000 m²) ne sera considérée comme projet identifié qu'à partir du début de la construction.

Centre de recyclage et de distribution Cleantech, Tiel (NL)¹⁹

Au **premier trimestre** 2022, Montea a réceptionné un centre de recyclage et de distribution de 9 700 m² pour Re-match. Le centre de recyclage et de distribution est construit sur un terrain d'environ 48 ha à Tiel, que Montea a acheté en septembre 2018. Après achèvement de ce développement pour Re-match, le site comptera encore 45 ha de terrain disponible pour le développement. Dans l'intervalle, le site reste loué à Recycling Combinatie REKO B.V. (stockage et traitement des déchets résiduels) et Struyk Verwo Infra B.V.



- Achat terrain loué: Q3 2018
- Superficie terrain loué: 479 000 m² dont 31 800 m² sont dégagés pour la construction d'un centre de distribution. Le reste continuera d'être loué à Recycling Combinatie REKO B.V. et Struyk Verwo Infra B.V.
- Superficie centre de distribution : 9 700 m²
- Début du développement : Q2 2021
- Réception : 25/03/2022
- Locataire : Re-Match pour un terme fixe de 20 ans
- Valeur d'investissement : environ € 12 millions

1.2.2.2 Projets en cours de réalisation en 2022²⁰

Par ailleurs, dans le courant de 2021, Montea a lancé un projet à réceptionner au dernier semestre de 2022. Cela concerne le développement d'un centre de distribution d'une superficie d'environ 20 000 m². Le budget d'investissement total avoisine € 24 millions.

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongeren (BE)²¹

Fin 2021, Montea a conclu un nouvel accord de collaboration avec le groupe de construction Cordeel et sa division immobilière C-living (ci-après « Groupe Cordeel »). Montea intervient dans les développements en cours de Groupe Cordeel à Tongres, Vilvorde et Zele. Montea et son nouveau partenaire uniront leurs forces pour donner un nouvel avenir aux terrains, pour une surface totale voisine de 420 000 m².

Au quatrième trimestre 2021, dans une première phase, Montea a fait l'acquisition de deux terrains d'environ 180 000 m² à Tongres. Sur le premier terrain, dès 2021, un premier bâtiment pré-loué (XPO Logistics) de 20 000 m² a déjà été développé. Le développement d'un deuxième bâtiment de 20 000 m² a commencé.



Phase 1 du développement – deuxième bâtiment sur 1^{er} terrain (20 000 m²) :

- Achat terrain : Q4 2021
- Superficie terrain : env. 44 000 m²
- Superficie centre de distribution : environ 20 000 m²
- Début de la construction : Q4 2021
- Réception prévue : Q4 2022
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 24 millions

¹⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com.

²⁰ En partie inclus dans le volume d'investissement réalisé au 30/09/2022 et en part dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 30/09/2022.

²¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

1.2.2.3 Développements dans le portefeuille PV

Les toitures généralement plates des immeubles logistiques se prêtent parfaitement à l'installation de panneaux photovoltaïques. Le portefeuille PV de Montea comporte à la fin du troisième trimestre 2022 un total de 42 installations solaires réparties sur la Belgique, les Pays-Bas et la France.

46 400 MWh production totale
Énergie pour **13 300 ménages**
Équivalent absorption CO₂ de **795 hectares de bois**

Réalisations jusqu'à Q3 2022 compris²²

Dans le courant de 2022, 2 nouvelles installations PV sont entrées en service en Belgique. L'investissement total est voisin de € 1,5 million. Avec ces nouvelles installations, le parc PV belge produit désormais quelque 31 400 MWh, soit la consommation énergétique annuelle d'environ 9 000 ménages.

Aux Pays-Bas, une nouvelle installation PV a été installée, soit un investissement total de € 0,6 million. Le parc PV néerlandais produit désormais environ 14 300 MWh, soit la consommation énergétique annuelle d'environ 4 100 ménages.

Enfin, toujours en 2022, nous avons mise en marche notre première installation PV en France. Cette première installation représente un investissement d'environ € 1,5 million, qui comprend les travaux de renforcement de la toiture. L'installation est à même de produire environ 700 MWh en France, l'équivalent de la consommation d'énergie de quelque 200 familles.

Réalisations prévues pour après Q3 2022²³

Aux Pays-Bas, Montea a l'intention d'augmenter de 15 600 MWh la production des installations PV, ce qui portera la future capacité totale à 29 900 MWh. Montea dégage à cet effet un budget d'investissement d'environ € 11,3 millions d'euros. On s'attend cependant à des retards causés par les problèmes de capacité du réseau électrique aux Pays-Bas.

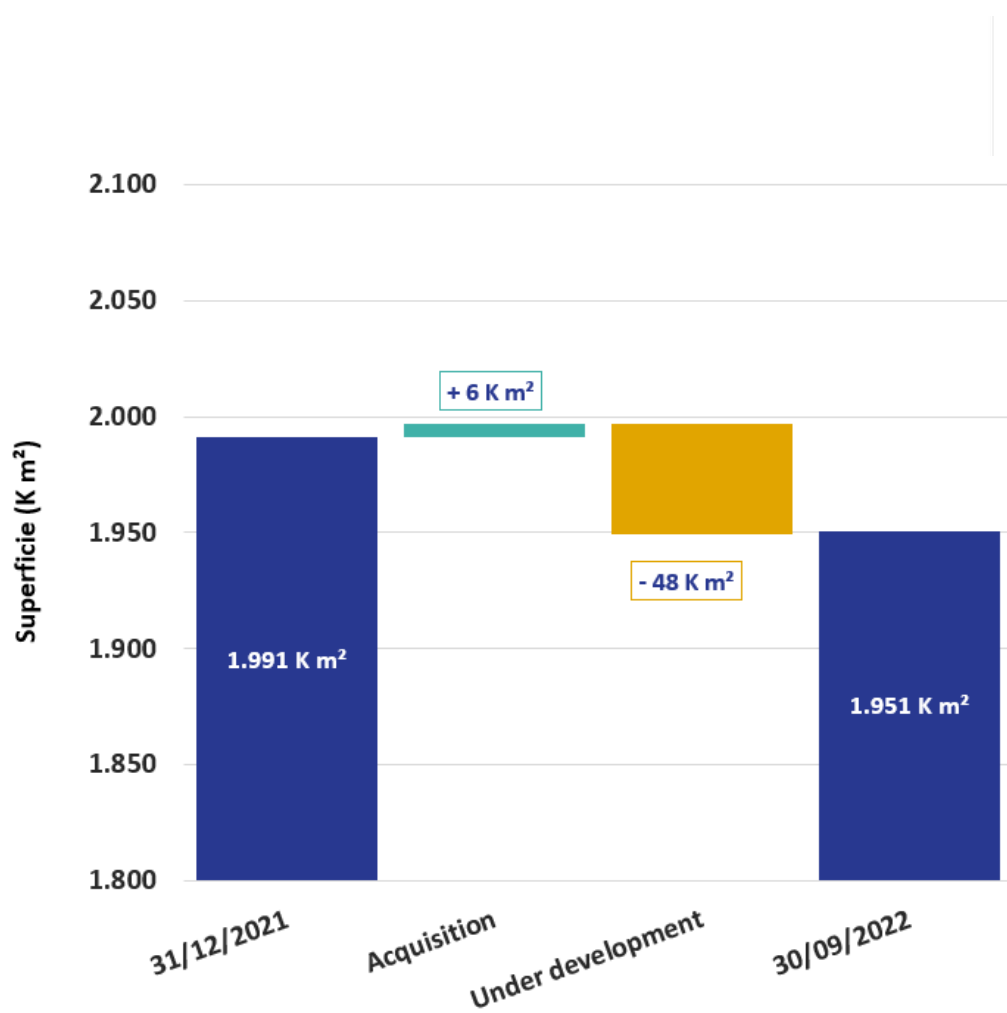
En ce qui concerne la France, Montea a l'intention d'augmenter de 2 600 MWh la production des installations PV, ce qui portera la future capacité totale à 3 300 MWh. Montea réserve à cet effet un budget d'investissement d'environ € 3,0 millions d'euros.

1.2.3 Potentiel de développement - réserve foncière

Montea clôture le troisième trimestre 2022 avec une réserve foncière d'environ 2 000 000 m² au total, une réserve qui lui permettra de continuer à concrétiser ses ambitions dans les années qui viennent. Sur les neuf premiers mois de 2022, Montea a pu acheter environ 79 000 m² de terrains qui étaient déjà sous son contrôle (cf. 1.2.1.1). Il s'agit d'un terrain à développer situé à Lembeek en Belgique d'environ 55 000 m², et de trois extensions à Tilburg, Zwolle et 's Hertogenbosch, soit environ 24 000 m² aux Pays-Bas. Montea a également acquis un terrain industriel d'environ 6 000 m² à Forest (cf. 1.2.1.1). Par ailleurs, durant les neuf premiers mois de 2022, un développement a commencé à Tongres (BE), sur le terrain d'environ 44 000 m² (cf. 1.2.2.2).

²² Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 30/09/2022.

²³ Inclus dans le volume d'investissement « en cours de réalisation » au 30/09/2022.



1.2.4 Aperçu projets identifiés

	Country	Location	Landbank	Land (sqm)	GLA (sqm)	Delivery	Tenant	Lease duration	CAPEX TRACK'24 2021-2024	
DEVELOPMENTS & LAND POSITIONS	BE	Antwerp		13.000 m ²	4.300 m ²	Q1 '21	DHL Express	15 y	11 M€	45%
	NL	Schiphol		4.400 m ²	4.400 m ²	Q1 '21	Amazon Logistics	10 y	1 M€	
	BE	Willebroek		7.500 m ²	2.000 m ²	Q4 '21	Dachser	15 y	3 M€	
	NL	Waddinxveen		60.000 m ²	50.000 m ²	Q1 '22	HBM Machines	10 y	28 M€	
	NL	Tiel		31.800 m ²	9.700 m ²	Q1 '22	Re-Match	20 y	9 M€	
	NL	Etten-Leur		37.520 m ²	26.500 m ²	Q2 '22	Raben Netherlands B.V.	8 y	15 M€	
	BE	Antwerp		38.000 m ²	8.500 m ²	Q3 '22	Amazon Logistics	15 y	41 M€	
	DE	Mannheim	x	83.000 m ²			FDT Flachdach	9 y	34 M€	
	DE	Leverkusen	x	28.000 m ²			TMD Friction Services	2 y	10 M€	
	BE	Tongeren	x	95.000 m ²			tbc	N.A.	13 M€	
	BE	Lembeek	x	55.000 m ²			tbc	N.A.	10 M€	
	BE	Vorst	x	6.000 m ²			tbc	N.A.	2 M€	
	FR	St - Priest	x	70.000 m ²			tbc	N.A.	7 M€	
		Solar panels								
	Other								10 M€	
STANDING INVESTMENTS	NL	Ridderkerk		12.400 m ²	6.800 m ²	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 y	11 M€	55%
	BE	Brussels		35.000 m ²	20.000 m ²	Q2 '21	Van Moer Logistics	10 y	10 M€	
	BE	Ghent		15.500 m ²	9.400 m ²	Q4 '21	Publiganda	3 y	8 M€	
	BE	Tongeren		40.000 m ²	20.000 m ²	Q4 '21	XPO	3 y	22 M€	
	BE	Tongeren		44.000 m ²	20.000 m ²	Q4 '21	tbc	N.A.	24 M€	
	NL	Zwolle		60.000 m ²	33.000 m ²	Q1 '22	PostNL	8 y	35 M€	
	NL	's Hertogenbosch		50.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	PostNL	4 y	30 M€	
	NL	Tilburg		20.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	Barsan	9 y	9 M€	
	NL	Alkmaar		8.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	BE	Ghent		46.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6y	17 M€	
	NL	Berkel & Rodenrijs		9.000 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	NL	Almere		35.800 m ²	25.800 m ²	Q2 '22		18 y		
	NL	Catharijne		7.500 m ²	4.000 m ²	Q2 '22		10 y	62 M€	
	NL	Zeewolde		54.000 m ²	36.600 m ²	Q2 '22		10 y		
	NL	Echt		13.000 m ²	6.000 m ²	Q3 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	8 M€	
	NL	Zwijndrecht		64.000 m ²	25.700 m ²	Q3 '22	Jiffy Products Nederland	14 y	30 M€	
	FR	Avignon		26.500 m ²	12.700 m ²	Q3 '22	Rozenbal	3 y	10 M€	
TOTAL				1.069.920 m ²	395.400 m ²				506 M€	

1.3 Événements et transactions importantes survenus jusqu'au Q3 2022

1.3.1 Locations

Taux d'occupation de 99,2%

Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation se situe à 99,2%, soit une baisse limitée de 0,5% par rapport à fin 2021 (99,7%). Sur les 9% de contrats de location arrivant à échéance en 2022, 87% sont déjà prorogés ou renouvelés.

Les vacances actuelles, très limitées, se situent à Le Mesnil-Amelot (FR), auparavant loué à Mondial air Fret.

1.3.2 Désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissements sur les neuf premiers mois de 2022.

1.3.3 Rapport ESG²⁴: stratégie de durabilité de Montea

Entreprendre et croître dans un souci de qualité, avec prise en compte de notre environnement au sens large : cela a toujours fait partie de l'ADN de Montea. C'est en 2020 que Montea a pour la première fois transformé cet ADN en une vision claire et une stratégie de durabilité. En 2021, les efforts de Montea ont été reconnus, notamment par un score GRESB plus que doublé et un EPRA sBPR Silver Award. C'est aussi en 2021 que Montea a affiné sa stratégie de durabilité sur la base de nouveaux acquis sur le plan de l'Environnement (Environment), de l'Équipe (Social) et de la Gouvernance (Governance).

Les actions prévues dans le roadmap de Montea²⁵ seront poursuivies en 2022 et les années suivantes.

1.3.3.1 Environnement (Environment)

Plan de durabilité 2030/2050

Montea a élaboré sa vision de la durabilité pour le future dans un plan stratégique 2030/2050, qui définit la vision de durabilité à moyen (2030) et long terme (2050). Montea dynamise ainsi sa volonté d'occuper une place de leader sur le plan de la durabilité.

En 2022, le plan de durabilité de Montea lui a valu un meilleur score GRESB et une médaille d'or, la EPRA sBPR Gold award²⁶.

Pour l'année de référence 2021, Montea obtient un score de 77/100 sur l'échelle GRESB, ce qui dépasse le résultat de l'année de référence 2020 (69/100). Les objectifs GRESB permettent aux investisseurs de mieux appréhender les résultats effectifs que les entreprises immobilières obtiennent dans leur quête d'une gestion plus durable.

Dans les différentes catégories analysées par GRESB, Montea obtient la note « Best in class » face aux concurrents du secteur dans deux d'entre elles : la consommation d'énergie des bâtiments de Montea d'une part, et d'autre part les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments de Montea. Il s'agit précisément des catégories où Montea ambitionne de faire la différence.

²⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 15/04/2022 ou www.montea.com.

²⁵ Voir rapport ESG 2021 (page 22).

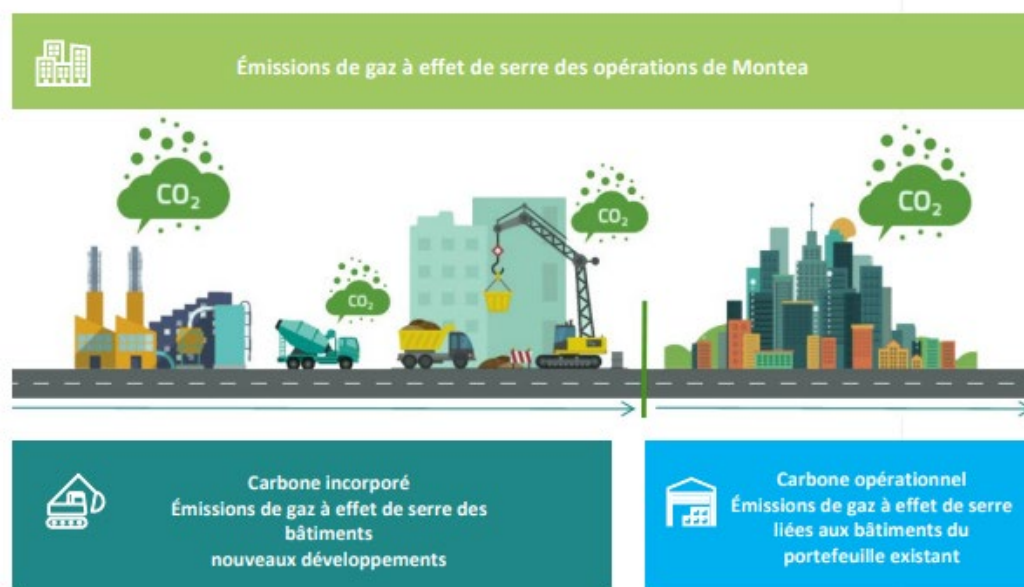
²⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 29/09/2022 ou www.montea.com.

Montea s'est par ailleurs vu décerner la médaille d'or des EPRA sBPR Awards. Ce résultat est nettement supérieur à celui des années précédentes. Les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) sont conçues pour améliorer dans toute l'Europe les normes et la cohérence des rapports de durabilité des entreprises immobilières cotées en bourse. En fonction du respect des normes EPRA sBPR dans leurs rapports destinés au public, les entreprises peuvent recevoir un Gold, Silver ou Bronze Award.

Classification des émissions de gaz à effet de serre dans le plan de durabilité

Essentiellement, les émissions totales de gaz à effet de serre de Montea se répartissent en trois volets :

- Opérations de Montea (fonctionnement propre)
- Nouveaux développements
- Portefeuille existant



Opérations de Montea

Chez Montea, la quête de la neutralité en CO₂ des opérations se poursuit avec une infrastructure supplémentaire pour les voitures électriques dans ses propres bureaux et le remplacement de l'ancien éclairage par un éclairage LED à haut rendement énergétique avec contrôle de la lumière du jour et des mouvements.

Pour réduire l'empreinte carbone, la décision a été prise en 2020 de ne plus louer que des voitures électriques. Il en résulte une nouvelle car policy. À partir de 2021, toutes les voitures neuves qui font leur entrée dans la flotte doivent être 100% électriques. À l'heure actuelle, le parc de véhicules Montea compte déjà 25% de voitures électriques. En raison des délais de livraison des voitures neuves, le déploiement du plan de mobilité électrique accuse du retard. Cette situation ne devrait cependant pas s'éterniser. Montea reste bien placée pour atteindre son objectif de 2030.

Le développement durable est une priorité pour les Monteaners, ce qui explique la création du Montea Sustainability team en 2022. Les initiatives qui voient le jour au sein de ce forum portent sur l'intégration de la durabilité dans le comportement et le sentiment qui règnent dans les bureaux pendant le travail journalier. Certaines initiatives déjà en place concernent l'utilisation de papier recyclé en standard, et l'élimination des bouteilles réutilisables au profit d'une installation de distribution d'eau en liaison avec une gourde marquée Montea pour chaque employé. L'achat de cette gourde finance la collecte de 11,4 kg de plastique (soit 1 000 bouteilles plastique) dans le cadre de « ocean bottle ».

Le 22 septembre, à l'occasion de la World Car Free Day (journée mondiale sans voitures), l'équipe Sustainability de Montea a pris l'initiative de joindre les actes à la parole. Des employés ont organisé une journée sans voitures. Ils se sont engagés à laisser leur voiture à la maison pour se rendre au travail à vélo ou autrement, dans le but de réduire les émissions et la consommation d'énergie. Ce fut un grand succès. Tous les collaborateurs de Montea font preuve de sensibilisation professionnelle et personnelle à la question du développement durable et à notre impact sur le monde en tant qu'organisation, équipe ou individu. Le 10 octobre, dans le cadre de la World Mental Health Day (journée mondiale de la santé mentale), une séance de yoga était organisée pour le personnel, en raison de l'impact positif de cette discipline sur le bien-être psychologique. Le forum se réunit régulièrement pour réfléchir à d'autres initiatives.

Dans les opérations de Montea, la priorité reste sur l'objectif du plan de durabilité 2030/2050 :

Objectifs émissions de gaz



Nouveaux développements

Montea a également formulé des ambitions sur le plan d'émissions CO₂ pour les nouveaux développements, où il y a deux parties : l'efficacité énergétique et le carbone incorporé.

1. Efficacité énergétique des nouveaux développements

Afin de réduire à la fois les coûts énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre des locataires dans l'avenir, des objectifs ont été fixés en ce qui concerne l'efficacité énergétique des nouveaux développements.

Entre-temps, Montea a fait réaliser des études énergétiques approfondies sur ses concepts de construction. Ceux-ci montrent que pour les nouveaux développements, une consommation d'énergie maximale de 25 kWh/(m².an) est certainement réalisable. Avec les mesures contenues dans les spécifications Blue Label²⁷, Montea pourra atteindre son objectif 2030 d'une intensité énergétique maximale pour ses nouveaux développements déjà dès 2023. Cela signifierait donc une économie de 3 450 MWh, soit une réduction des émissions de 641,7 tCO₂/an (équivalent à l'absorption annuelle de CO₂ de 41 ha d'arbres).

Pour le nouveau bâtiment de Tongres, en plus des panneaux solaires habituels de Montea, un système de stockage d'énergie avec une batterie de 300 kWh sera installé. Cela permettra d'améliorer l'autoconsommation d'électricité verte produite localement par les panneaux solaires, mais contribuera également aux mesures indispensables aux services de stabilité du réseau électrique belge.

1. Carbone incorporé dans les nouveaux développements

En outre, Montea se fixe pour objectif également à réduire substantiellement le carbone incorporé émis par la construction de nouveaux actifs (sites/bâtiments). Étant donné que 76 % du carbone incorporé dans un bâtiment dépend du choix des produits, il va de soi que Montea est constamment à la recherche de produits (par exemple béton pauvre en CO₂) et procédés innovants et durables. On évite le diesel sur les chantiers. Dans la mesure du possible, les matériaux sont acheminés par bateau plutôt que par camion. L'eau du ciment est récupérée et traitée. Sur le plan de bâtir à faible émission de carbone, le défi consiste à trouver des fournisseurs et des partenaires appropriés pour réaliser de grands progrès.

²⁷ Montea Blue Label est un manuel de construction durable pour nouveaux développements.

Réception Amazon Logistics, Blue Gate Antwerp (BE)

En septembre, Montea a réceptionné la première delivery station belge pour Amazon Logistics sur le site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA), à Blue Gate Antwerp (cf. 1.2.2.1).

Le complexe comporte environ 5 800 m² de stockage environ 2 200 m² de bureaux, environ 500 m² en mezzanine ainsi qu'une tour de parking avec 5 étages de 8 000 m² chacun. La delivery station d'Amazon remplit les conditions du certificat BREEAM « Excellent » (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

La nouvelle delivery station fait partie d'un ensemble plus large que Montea développe pour en faire un parc logistique urbain. Elle occupe le premier terrain éco- efficace de Belgique en liaison avec les voies navigables. Montea est depuis 2016 le partenaire exclusif du développement de la zone logistique Blue Gate à Anvers.



Le nouveau bâtiment se trouve dans l'ancien port pétrolier, sur une friche industrielle à développer. Le site illustre parfaitement l'application des règles de construction Montea Blue Label. Les techniques suivantes ont été notamment appliquées. Partout, l'éclairage est confié à une installation LED. Le chauffage est raccordé au réseau chaleur d'Anvers. Une installation PV de 758 kWc assure l'approvisionnement en énergie renouvelable. L'isolation efficace et circulaire ainsi que l'étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment ont bénéficié d'une attention particulière afin de ramener la consommation énergétique totale en dessous de 25 kWh/m² par an. Le résultat : un bâtiment flexible, avec une bonne utilisation de l'espace, une consommation d'énergie très basse et des émissions de CO₂ à l'avenant, sans oublier la circularité, le cycle de vie des matériaux utilisés et le bien-être des personnes qui y travaillent.

Aussi dans les nouveaux développements comme ailleurs, la priorité reste sur l'objectif du plan de durabilité 2030/2050 :

Objectifs émissions de gaz



Portefeuille existant

Afin d'atteindre les objectifs fixés pour les bâtiments du portefeuille existant, plusieurs programmes d'amélioration sont en cours :

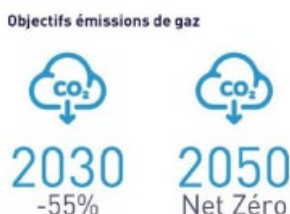
- Remplacement de l'éclairage existant par un éclairage LED à haut rendement énergétique
- Installation de systèmes photovoltaïques pour alimenter nos bâtiments en énergie renouvelable
- Remplacer les chauffages au gaz existants ou les anciennes pompes à chaleur par des pompes à chaleur modernes à haut rendement énergétique, capables de chauffer à l'électricité verte
- Rénovation des toits en augmentant leur isolation pour réduire les pertes de chaleur
- Installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques
- Affinement du suivi de l'énergie pour mieux comprendre la consommation d'énergie

En France, par exemple, les toitures des bâtiments à Saint Priest, Saint-Martin-de-Crau et Marennes ont été entièrement rénovées, de même qu'en Belgique à Hoboken (pour un total d'environ 48 000 m²). L'épaisseur de l'isolant de toiture a été doublée. Cela ne réduit pas seulement les besoins en chauffage : on assistera aussi à une réduction des émissions d'environ 36 tCO₂e/an (équivalent de l'absorption annuelle de CO₂ par 2,3 ha d'arbres). Sur tous les sites français, des audits énergétiques ont été commandés afin d'identifier d'autres améliorations possibles.

Autre exemple : en Belgique et aux Pays-Bas, sur 4 sites, les anciennes installations de chauffage ont cédé la place à des pompes à chaleur, et sur 6 sites, l'éclairage a été remplacé par des LED. L'opération a pour effet de réduire à la fois la facture énergétique et les émissions de ces sites. Par ailleurs, 59 bornes de recharge pour véhicules électriques ont été installées.

Pour aider ses clients à abaisser leurs coûts énergétiques et à affronter des prix en augmentation constante, Montea va accélérer certains programmes d'amélioration dans le cadre de l'efficacité énergétique. Le but est de réduire plus rapidement la consommation énergétique des sites, ce qui entraînera à la fois une baisse des charges d'exploitation et une réduction des émissions de CO₂.

Dans le portefeuille existant comme ailleurs, l'objectif du plan de durabilité 2030/2050 reste de mise en termes d'émissions de gaz à effet de serre



En accord avec son Green Finance Framework, Montea doit produire un rapport sur les progrès et le cas échéant l'impact des projets durables (comme spécifié dans le Green Finance Framework) ayant fait l'objet d'un instrument de financement vert. Le 26 avril 2022, Montea a publié son premier « Green Finance Allocation and Impact report » concernant les 235 millions EUR d'obligations vertes émises dans le cadre du Green Finance Framework, via un placement privé US. Le produit du placement privé a été exclusivement affecté au refinancement de projets durables, notamment des bâtiments durables et des énergies renouvelables. Cela nous a permis d'économiser des émissions de gaz à effet de serre à raison de 20 379 tCO₂e/an (équivalent à l'absorption annuelle de CO₂ de 1 306 ha d'arbres). L'impact et l'allocation des € 380 millions en Green unsecured notes émises en 2022 seront calculés de la même manière.

1.3.3.1 Equipe (Social)

Montea entend créer de la valeur pour ses clients, ses actionnaires et toutes les autres parties prenantes. Rien de cela ne serait possible sans les efforts infatigables de nos collaborateurs, les Monteaners. Ils sont au cœur de notre organisation. Respect, intégrité et durabilité sont inscrits dans l'ADN de Montea. Pour Montea,



il est primordial que les collaborateurs se sentent appréciés et disposent de l'espace pour déployer leurs talents. Pour former une équipe impliquée, Montea s'appuie sur les atouts de ses collaborateurs dans tous les domaines fonctionnels. Les Monteaners sont des entrepreneurs avec un solide esprit d'équipe et une mentalité très positive. Chez Montea, chacun a droit à l'information, au développement personnel et à la liberté d'expression.

ATTRACT
RETAIN

REWARD



DEVELOP

HEALTH
ENGAGE

Avec l'arrivée de Steven Claes, premier Chief Human Resources Officer, Montea va pouvoir soutenir et pérenniser une équipe solide constituée ces dernières années. Seront pris en compte :

- **Attirer et fidéliser** en renforçant la stratégie et la procédure de recrutement/accueil en liaison avec notre culture d'entreprise et de durabilité. Attirer et fidéliser les talents adéquats et divers : c'est indispensable pour réaliser la stratégie de croissance de Montea.
- **Développement** en créant et en investissant dans une culture de l'apprentissage, ainsi qu'en développant des capacités critiques via la priorité aux compétences tangibles et intangibles nécessaires pour affronter les défis de demain. Il faut ajouter à cela la résilience et le coaching (business et performance), à la fois pour augmenter la qualité des services à nos clients et pour renforcer les réalisations économiques et sociales de l'entreprise.
- **Santé et implication** par l'organisation d'une enquête de bien-être assortie d'actions, le déploiement d'un modèle de travail hybride, et la promotion d'un cadre de travail de nature à motiver et à impliquer les collaborateurs au-delà de leur motivation intrinsèque.
- **Récompenser** en encourageant (i) la propriété de l'entreprise par des plans d'achat d'actions pour le personnel, (ii) la durabilisation par l'électrification du parc de voitures et le modèle de travail hybride, enfin (iii) la prise en compte de la communauté via les initiatives CSR et le team building.

Human Capital Scan

Le premier semestre de 2022 Montea a lancé, ensemble avec un partenaire externe renommé qui s'engage pour le bien-être sur les lieux du travail, une enquête sur le capital humaine afin de déterminer ce qui donne de l'énergie aux gens, ce qui cause du stress, mais aussi comment les rendre plus forts physiquement et mentalement. Tous les Monteaners ont reçu un questionnaire anonyme pour évaluer ces éléments. Le taux de participation était très élevé puisque 95% des Monteaners ont participé.

Nous pouvons être fière du résultat, sur la base des informations fournies par son partenaire externe, Montea est un des lieux de travail les mieux notés sur le plan de motivation et engagement. Les résultats montrent que Montea dispose d'un grand leadership, d'une grande énergie sociale grâce au soutien entre collègues, d'une grande atmosphère d'équipe et de solidarité, du soutien du manager et de la reconnaissance des collègues. En outre, le degré d'indépendance et la variation dans l'environnement de travail, la suffisance des



ressources et l'efficacité de l'équipe sont également des critères importants. Tous ces éléments mènent à la satisfaction professionnelle, à la loyauté émotionnelle et à une très faible intention de quitter Montea.

Bien sûr, il y a aussi un certain nombre de petits points d'attention au sein de Montea (sans être inquiétant) où l'on peut continuer à travailler pour faire de Montea un endroit encore meilleur pour travailler. À cette fin, la direction a élaboré un certain nombre de points d'action pour 2022 et les années suivantes sous la forme d'ateliers internes et externes et d'un certain nombre de projets plus ou moins importants qui apporteront une valeur ajoutée à cet égard. Le défi pour l'avenir sera de maintenir/suivre ce bon résultat pendant l'intégration et la croissance de l'organisation.

Focus sur l'équipe et l'organisation

Au troisième trimestre 2022, à l'issue du Human Capital Scan, Montea a clairement mis la priorité sur l'équipe et l'organisation.

D'abord, les équipes internes se sont rencontrées dans un workshop pour discuter de leurs propres résultats dans un cadre psychologiquement sûr. L'initiative a débouché sur un débat ouvert et transparent entre les membres des équipes/le management, portant sur la manière d'interagir entre les personnes et sur la possibilité de se renforcer physiquement et mentalement en agissant sur le niveau de stress et d'énergie avec le soutien de leur manager. Les équipes ont lancé des actions formidables, dont plusieurs sont déjà en cours, afin de briller encore plus en tant qu'équipe connectée.

Ensuite, Montea a organisé un workshop sur l'intégration travail/vie privée, afin d'inciter les employés à réfléchir aux principaux aspects de leur vie. Comment répartir l'attention ? Comment détecter les symptômes de stress et les fuites d'énergie ? Comment planifier les différents rôles dans la vie ? Telles sont les questions abordées.

Enfin, sur le plan organisationnel, l'étude du capital humain a révélé un besoin des membres du personnel : bien comprendre ce que Montea représente. À cette fin, Montea a décidé d'agir sur ses fondamentaux pour communiquer encore mieux la mission, la vision, les valeurs et la raison d'être de Montea. Il en résultera un « passeport de marque Montea » qui permettra aux Monteaners de s'identifier. Début septembre, toute l'organisation a participé à un événement de coup d'envoi plein de workshops et de convivialité. Le but était de donner la parole aux acteurs de Montea : qui sont-ils ? Qui veulent-ils être en tant que Montea ? Les résultats alimenteront la réflexion du management, qui doit définir plus clairement le passeport de marque Montea au quatrième trimestre.

1.3.3.2 Gouvernance (Governance)

Montea vise une gouvernance caractérisée par l'honnêteté et l'intégrité, la transparence, le sens des responsabilités, une éthique stricte ainsi que le respect des règles légales et des normes de bonne gouvernance.

Les grands principes de gouvernance de Montea sont exposés dans nos politiques (corporate governance charter, code de conduite, règlement de transaction, politique de rémunération et politique environnementale). Ces politiques ont été récemment amendées dans un esprit d'amélioration continue de la gouvernance de Montea, conformément à sa stratégie ESG. Les politiques sont disponibles sur le site web de Montea.

Acteur en vue dans le secteur de l'immobilier logistique, Montea est consciente de l'impact de ses activités sur toutes ses parties prenantes. Montea ne se soucie pas seulement du bien-être de ses employés et clients, mais aussi des communautés locales. Montea tire parti de son réseau, de son savoir-faire et de sa passion pour exercer activement un impact positif sur les communautés locales. L'engagement sociétal est au cœur de l'ADN de Montea et fait partie intégrante de sa stratégie ESG. En 2022, la stratégie et la vision de long terme de Montea en matière d'engagement communautaire ont été formulées dans une Community Engagement Policy. La Community Engagement Policy décrit les fondements de l'action de Montea, qui couvre l'engagement dans les communautés locales concernées, l'engagement social et le soutien aux associations caritatives, et le partage du savoir. Les employés et les cadres de Montea sont vivement



encouragés à s'impliquer activement dans les activités sociales de Montea en accord avec la Community Engagement Policy et le Code de conduite.

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 bonne dynamique 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 naturellement référence au genre des administrateurs, mais aussi à d'autres critères comme les compétences, l'expérience et le savoir. Une diversification du conseil d'administration contribue à l'équilibre dans le processus décisionnel. Les décisions sont prises à partir de plusieurs points de vue. L'expérience passée des membres actuels du conseil d'administration est particulièrement diverse : secteur bancaire, pharmaceutique, postal, immobilier... Les administrateurs en place possèdent également une excellente connaissance des questions ESG grâce à leurs années d'expérience (au niveau C) dans des entreprises belges et internationales qui sont des références en la matière.

Depuis septembre les différents comités d'investissement peuvent faire appel à Dirk Lannoo comme conseiller stratégique (voir 1.3.4). Au niveau du conseil d'administration en 2021 la décision a été prise d'augmenter le nombre d'administrateurs indépendants de trois à quatre. À l'assemblée générale du 17 mai 2022, le mandat de l'administratrice de Sophie Maes a pris fin. Afin de maintenir le nombre d'administrateurs indépendants, la décision a été prise de nommer Lieve Creten en tant que nouvelle administratrice indépendante non exécutive pour un terme de trois ans.



Administrateurs indépendants

Dans sa structure de direction et de décision, Montea réserve une attention particulière à la durabilité. Montea dispose ainsi de procédures standardisées pour engager de nouvelles dépenses dans des travaux d'entretien, de rénovation ou de redéveloppement, qu'il s'agisse de bâtiments en portefeuille ou de nouveaux investissements. Les propositions d'investissement doivent démontrer comment la somme à investir s'inscrit dans la stratégie de durabilité de Montea. Le sustainable executive committee examine si les fonds disponibles dans le Green Finance Framework de Montea peuvent être affectés aux dossiers d'investissement. Le respect des règles et des normes ESG en vigueur est une priorité absolue pour Montea. Il fait partie intégrante de nos processus d'audit interne.

Les membres du management exécutif et les employés assument la responsabilité d'intégrer dans leur travail quotidien les principes de gouvernance d'entreprise, la vision de la durabilité et les objectifs ESG de Montea. La politique de rémunération de Montea s'inscrit également dans ce cadre. La rémunération variable du management exécutif est en partie liée à deux critères de performance non financiers :

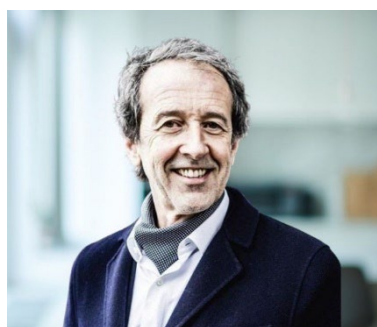
- la réalisation d'une étape importante du Plan 2030/2050 de Montea ;
- la mise en œuvre d'une politique HR de qualité.

2030
2050



1.3.4 Autres événements en Q3 2022

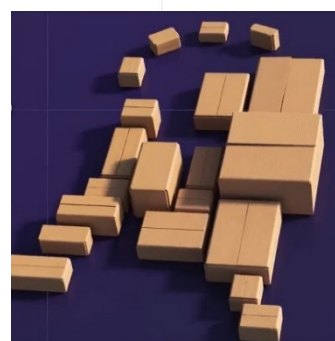
Dirk Lannoo, nouveau conseiller stratégique de Montea ²⁸



Montea accueille Dirk Lannoo en tant que conseiller stratégique des différents comités d'investissement de Montea. À son poste, il conseillera les membres du conseil d'administration quant aux nouveaux dossiers d'investissement et projets de développement, en mettant l'accent sur l'immobilier logistique durable et polyvalent. Dirk Lannoo possède une longue expérience de l'immobilier logistique. Pendant plus de 35 ans, il a travaillé dans le groupe logistique Katoen Natie. En tant que vice-président, il était chargé de poursuivre l'internationalisation du groupe. Dirk Lannoo est également administrateur indépendant du VIL (Vlaams Instituut van de Logistiek).

Montea's Reality Check ²⁹









Le lundi 19 septembre 2022, Montea a organisé la première édition du « Reality Check '22 ». L'événement a permis à des experts de se pencher sur plusieurs thèmes d'actualité. L'économiste et journaliste Mathijs Bouman a parlé de l'inflation, de la récession et de la pénurie de main-d'œuvre. Wim Eringfeld a évoqué les développements sur le marché de l'immobilier logistique. Observateur de tendances, auteur et orateur, Adjiedj Bakas a expliqué les récents changements et évolutions. Vu le succès de cette première édition, une deuxième figure déjà au calendrier de l'année prochaine.



Le plan de durabilité Montea fait mouche ³⁰

Pour l'année de référence 2021, Montea obtient un score de 77/100 sur l'échelle GRESB, ce qui dépasse le résultat de l'année de référence 2020 (69/100). Dans les différentes catégories analysées par GRESB, Montea obtient la note « Best in class » face aux concurrents du secteur dans deux d'entre elles : la consommation d'énergie des bâtiments de Montea d'une part, et d'autre part les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments de Montea. Il s'agit précisément des catégories où Montea ambitionne de faire la différence. Montea s'est par ailleurs vu décerner la médaille d'or des EPRA sBPR Awards. Ce résultat est nettement supérieur à celui des années précédentes.

Le score GRESB et le EPRA sBPR Award sont de nature évolutive. À ce titre, chaque année, ce sera un défi de faire encore mieux que les pairs et de figurer plus haut dans les classements. Un défi que Montea relève volontiers avec son équipe, ses clients, ses fournisseurs et toutes les parties prenantes qui, comme Montea, mettent le cap sur un avenir plus durable.

Rating	Latest scores	Evolution		
	2022 GOLD Award Exceptional adherence to sBPR. Scoring above 85%	 BRONZE	 SILVER	 GOLD
		2020	2021	2022
	2022 Green Star with a score of 77%	 32%	 69%	 77%
		2020	2021	2022

1.3.5 Nouveau renforcement de la structure de financement

²⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 01/09/2022 ou www.montea.com.

²⁹ Pour plus de détails, voir blog post de 14/10/2022 ou www.montea.com.

³⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 29/09/2022 ou www.montea.com.

1.3.5.1 Résultat du dividende optionnel – 55% des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en optant pour les actions³¹

Pour soutenir sa croissance, Montea a une nouvelle fois proposé aux actionnaires un dividende optionnel. Au total, 55 % des coupons n° 24 (qui représentent le dividende de l'exercice 2021) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 207 400 nouvelles actions ont été émises pour un total de € 18 915 502,20 (€ 4 226 812,00 en capital et € 14 688 690,20 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé. Les actions nouvellement créées sont admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris depuis le 14 juin 2022. Depuis la transaction, le capital social de Montea est représenté par 16 422 856 actions.

1.3.5.2 US Placement Privé: émission de € 380 millions de Green bonds

Au deuxième trimestre 2022, Montea a finalisé avec succès un nouveau placement privé US par l'émission de € 380 millions en Green unsecured notes. Les obligations sont réparties en quatre tranches :

- € 175 millions – durée 8 ans (utilisation 17/08/2022 - échéance 17/08/2030) – coupon 3,18 %
- € 20 millions – durée 8 ans (utilisation 02/11/2022 - échéance 02/11/2030) – coupon 3,20 %
- € 25 millions – durée 8 ans (utilisation 07/12/2022 - échéance 07/12/2030) – coupon 3,26 %
- € 160 millions – durée 10 ans (utilisation 15/06/2022 - échéance 15/06/2032) – coupon 3,40 %

Les obligations ont fait l'objet d'un placement privé US auprès de sept investisseurs de renommée internationale. L'émission est la plus grande opération de financement dans l'histoire de Montea. Elle garantit les liquidités jusqu'à fin 2023. La durée résiduelle moyenne des financements augmente à 6,7 ans.

Suite à cette transaction, environ 50 % des financements en cours sont émis dans le cadre du Green Finance Framework. Les produits seront exclusivement affectés au (re)financement des actifs durables concernés, notamment les bâtiments certifiés, les énergies renouvelables, les programmes d'efficacité énergétique, etc. conformément aux critères du Framework.

1.3.5.3 Refinancement des lignes de crédit existantes

Jusqu'à présent, Montea a déjà pu refinancer € 78 millions sur les lignes de crédit contractuelles qui venaient à échéance en 2022 et 2023. De ce fait, la durée moyenne des crédits passe à 6,7 ans.

1.3.6 Évolutions concernant le statut de FBI néerlandais

Demande de statut FBI pour Montea Nederland N.V. et ses filiales

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

En 2016, l'administration fiscale néerlandaise, faisant référence à une jurisprudence du Hoge Raad néerlandais, a revu sa position en ce qui concerne le critère d'actionariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland N.V., Montea devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas, estime le fisc néerlandais, Montea pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI.

³¹ Pour plus de détails, voir communiqué de presse de 08/06/2022 ou www.montea.com.

Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas, le Ministère néerlandais des Finances et Montea se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. En janvier 2020, le Ministère a fait savoir officiellement que cette concrétisation n'était pas possible actuellement. Il faut attendre l'issue des contacts en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de la taxe sur les dividendes. Le Ministère ne souhaite pas agir prématurément. De la décision de la Cour européenne de Justice du 30 janvier 2020 (affaire Köln-Aktiefonds Deka), il ressort qu'une partie étrangère souhaitant prétendre au régime de la FBI néerlandaise doit remplir des critères comparables. L'explication de la décision doit s'appuyer sur le but (sous-jacent) des exigences FBI en question. Le tribunal de Den Bosch a également pris une décision qui intéresse Montea. Cette décision ouvre à Montea de bonnes perspectives en rapport avec les conditions d'accès au régime FBI. Le tribunal a jugé que s'il s'agit d'une entité étrangère, seules les activités domestiques doivent être prises en considération.

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 N.V. et à ses filiales.

Avenir du régime FBI

En juillet 2022, la Stichting Economisch Onderzoek a finalisé une évaluation de l'efficacité et de l'efficience du régime FBI. Le rapport a été remis au maître d'œuvre, le Ministère des Finances néerlandais. On peut trouver dans ce rapport d'évaluation des suggestions de solutions pour différents écueils du régime (immobilier) FBI. Dans sa note de présentation au Parlement néerlandais, le Secrétaire d'Etat aux Finances annonce qu'il va évaluer ces orientations. Les intentions concrètes seront présentées après l'été.

Mi-septembre 2022, le Secrétaire d'Etat aux Finances y a donné suite dans sa note de présentation du Belastingplan (plan fiscal) 2023. La note annonce qu'à partir de 2024, le cabinet instaurera une mesure dite immobilière dans la taxation des sociétés, en conséquence de quoi les FBI ne pourront plus investir dans l'immobilier. À partir de 2024, Montea Nederland N.V. et ses filiales ne pourraient plus prétendre au statut de FBI. Les FBI immobilières vont vraisemblablement se restructurer avant 2024. En ce qui concerne les mesures d'accompagnement à prendre en 2023, par exemple à l'égard des exonérations actuelles de l'impôt sur les cessions, le cabinet néerlandais se penche actuellement sur la question.

Le dialogue permanent que Montea Nederland N.V. et ses filiales entretiennent avec l'administration fiscale des Pays-Bas n'est pas affecté par l'annonce de la mesure immobilière de 2024. Cette mesure n'est pas rétroactive.

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 N.V.³² 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, 2016 et 2017 (le délai de réponse de l'administration fiscale néerlandaise expirerait pour ces exercices). Montea a déposé des objections contre les déclarations finales pour 2015, 2016 et 2017.

³² Y compris ses filiales néerlandaises.



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 N.V.³³ 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, 2020, 2021 et 2022 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 (16 % du résultat EPRA pour 2021).

Traitement comptable et impact financier 2021 et 2022

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 € 4,0 millions a été constituée dans le compte de résultat 2021, à savoir la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire. Dans le compte de résultat des premiers 9 mois de 2022 une provision de € 3,2 millions a été constituée, à savoir la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire.

Soutenue par le droit européen, Montea espère cependant pouvoir aussi bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. La déclaration fiscale de 2021 et 2022 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.

³³ Et ses filiales néerlandaises.



1.4 Résultats financiers du troisième trimestre au 30/09/2022

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé au 30 septembre 2022 (analytique)

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/09/2022	30/09/2021
	9 mois	9 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	66.169	56.406
RESULTAT IMMOBILIER	73.007	64.348
% par rapport au résultat locatif net	110,3%	114,1%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.690	-1.940
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	71.317	62.408
Frais généraux de la société	-4.575	-3.908
Autres revenus et charges d'exploitation	168	141
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	66.910	58.641
% par rapport au résultat locatif net	101,1%	104,0%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-11.927	-8.502
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	54.983	50.139
Impôts	-4.131	-3.949
RESULTAT EPRA par action	50.853 3,12	46.190 2,87
Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	4.873
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	127.502	128.963
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-19.574	-14.830
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	107.947	119.007
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	57.641	8.339
RESULTAT NET par action	216.440 13,28	173.536 10,78

RATIOS CLES	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
Ratios clés (€)			
Résultat EPRA par action (1)	3,12	3,75	2,87
Résultat sur le portefeuille par action (1)	6,62	9,57	7,39
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	3,54	0,80	0,52
Résultat net (IFRS) par action (1)	13,28	14,12	10,78
Résultat EPRA par action (2)	3,10	3,73	2,85
Distribution proposée			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		81%	
Dividende brut par action		3,03	
Dividende net par action		2,12	
Nombre moyen pondéré d'actions	16.301.303	16.130.871	16.102.366
Nombre d'actions en circulation en fin de période	16.422.856	16.215.456	16.215.456

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

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

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



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

□ Résultat locatif net

Le résultat locatif net se monte à € 66,2 millions pour les neuf premiers mois de 2022, soit 17% (€ 9,8 millions) de mieux qu'à la même période de 2021 (€ 56,4 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens, 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 développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 3,3%, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (2,5%) et de la relocation des unités inoccupées du bâtiment d'Alost (Belgique) et de Le Mesnil-Amelot (France) (0,8%).

□ Résultat immobilier

Le résultat immobilier pour les neuf premiers mois de 2022 se situe à € 73,0 millions, en hausse de 13% sur la même période de 2021 (€ 64,3 millions). L'augmentation de € 9,8 millions du résultat locatif net est en effet partiellement compensée par une baisse des autres revenus liés à la location par rapport à 2021, qui comprenaient une indemnité non récurrente. Compte non tenu de cette indemnité unique, le résultat immobilier augmente de 17% par rapport à la même période de 2021.

□ Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier

Les frais immobiliers, les frais généraux et les autres produits et charges d'exploitation, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier, ont légèrement augmenté de € 0,4 million sur les neuf premiers mois de 2022 par rapport à la même période de 2021. Cela s'explique par la croissance du portefeuille. Le résultat immobilier étant en hausse, ce mouvement se traduit par une hausse proportionnelle du résultat d'exploitation immobilier avant résultat sur le portefeuille, soit 14% de plus qu'à la même période de l'année dernière (de € 58,6 millions en 2021 à € 66,9 millions en 2022).

La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle³⁴) se monte à 91,6% pour les 9 premiers mois de 2022, à comparer aux 91,1% de la même période de l'an dernier.

□ Résultat financier

Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture atteint € -11,9 millions, à comparer aux € -8,5 millions de la même période de l'année dernière, une augmentation de 40% (€ 3,4 millions). Cette évolution résulte d'une dette plus importante en 2022, contractée pour financer les investissements réalisés les neuf premiers mois de 2022.

Au 30 septembre 2022, la dette financière totale (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing ainsi que le coût récurrent des terrains en concession) est couverte à 88,6%.

Le coût financier moyen^{35*}, calculé suivant la dette financière moyenne, se monte à 1,8% à la fin des neuf premiers mois de 2022 contre 1,9% à la fin des neuf premiers mois de l'exercice 2021.

□ Impôts

³⁴ 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.

³⁵ Ce coût financier est une moyenne sur les cinq derniers trimestres. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture et des intérêts sur les dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16.

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 'level playing field' avec les autres SIR belges suffisamment comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut de FBI.

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans son compte de résultat, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 3,2 millions a été constituée dans le compte de résultat du troisième trimestre 2022, à savoir la différence entre le statut fiscal transparent de FBI et la taxation ordinaire. Soutenue par le droit européen, Montea espère cependant pouvoir aussi bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas en 2021 et 2022. La déclaration fiscale de 2021 a donc été déposée dans le cadre FBI, comme elle le sera pour 2022. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI pour les périodes précitées.

❑ Résultat EPRA

Le résultat EPRA se monte à € 50,9 millions pour les neuf premiers mois de 2022, une hausse de € 4,7 millions ou 10% sur la même période de 2021 (€ 46,2 millions). Une indemnité non récurrente était cependant comptabilisée au premier trimestre de 2021. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente perçue en 2021, le résultat EPRA progresse de 15% comparé à la même période de 2021. La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

Le résultat EPRA par action pour les neuf premiers mois de 2022 s'élève à € 3,12 par action, en hausse de 9% sur le résultat EPRA par action pour la même période de 2021 (€ 2,87 par action), compte tenu de l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions de 1%. Sans cette indemnité unique, le résultat EPRA par action progresse de 14% par rapport aux neuf premiers mois de 2021.

❑ Résultat sur le portefeuille immobilier³⁶

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les neuf premiers mois de 2022 atteint € 107,9 millions une baisse de 9% par rapport à la même période de l'an dernier (€ 119,0 millions). La baisse s'explique d'une part par le yield shift descendant de 17 points de base sur les neuf premiers mois de 2022, à comparer au yield shift descendant de 50 points de base pour les neuf premiers mois de 2021. D'autre part la baisse est due à une hausse de € 4,7 millions de la provision pour impôts latents sur le résultat du portefeuille néerlandais, provision constituée dans les neuf premiers mois de 2022 pour des raisons de prudence (non obtention du statut FBI, voir le chapitre 'Impôts'). En 2021, un résultat positif de € 4,9 millions a aussi été engendré par la vente d'immeubles de placement et l'absence de désinvestissements en 2022.

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

❑ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 57,6 millions ou € 3,54 par action à la fin du troisième trimestre 2022, contre une variation de € 8,3 millions à la fin de la même période de 2021. L'impact positif de € 49,3 millions résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues à fin septembre 2022, suite à la hausse des taux d'intérêt de long terme dans le courant des neuf premiers mois de 2022.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers constituent un poste hors trésorerie, sans aucun effet sur le résultat EPRA.

³⁶ 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, compte tenu des impôts latents éventuels.

□ Résultat net (IFRS)

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille immobilier et des variations de la juste valeur des instruments financiers, en partie compensés par une provision pour impôt latente sur le résultat du portefeuille néerlandais constituée pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section 'Impôts').

Le résultat net du troisième trimestre 2022 (€ 216,4 millions) progresse de € 42,9 millions ou 25% par rapport à la même période de l'an dernier, principalement en raison des variations de la juste valeur des instruments financiers, partiellement compensée par la baisse du résultat comptabilisé sur le portefeuille immobilier pour les neuf premiers mois de 2022, comparé à 2021.

Le résultat net (IFRS) par action³⁷ se situe à € 13,28 par action, contre € 10,78 par action fin septembre 2021.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30 septembre 2022

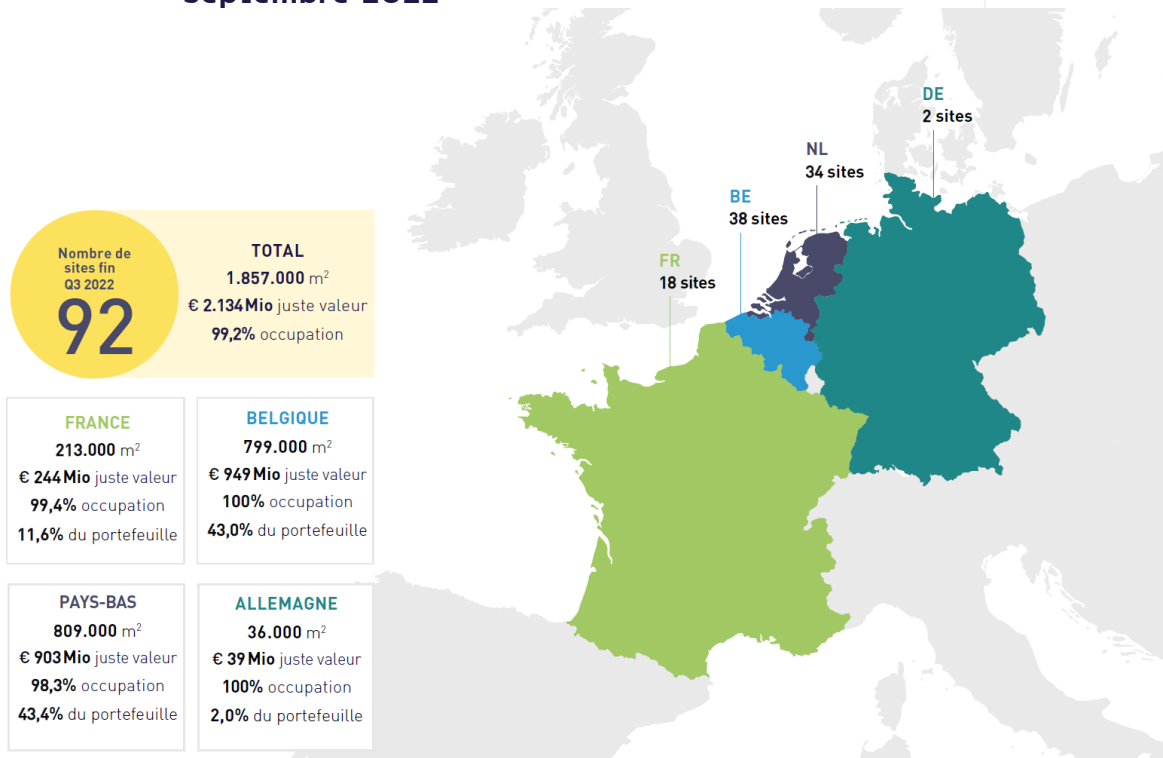
BILAN CONSOLIDE (EUR)		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
		Conso	Conso	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.179.744.143	1.703.679.775	1.584.561.443
II.	ACTIFS COURANTS	56.590.923	49.237.090	48.859.897
	TOTAL DE L'ACTIF	2.236.335.066	1.752.916.865	1.633.421.340
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.197.780.682	1.016.279.776	962.210.910
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.196.319.780	1.015.097.125	962.210.910
II.	Intérêts minoritaires	1.460.902	1.182.651	0
	PASSIFS	1.038.554.384	736.637.089	671.210.430
I.	Passifs non courants	899.107.581	597.218.066	575.228.489
II.	Passifs courants	139.446.803	139.419.023	95.981.941
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	2.236.335.066	1.752.916.865	1.633.421.340

1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé au 30 septembre 2022

- Au 30/09/2022, le total de l'actif (EUR 2 236,3 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (91% du total), de panneaux solaires (2% du total) et de développements (3% du total). Le reste de l'actif (4% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants qui contiennent placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales.

³⁷ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.4.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30 septembre 2022



- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 857 023 m², répartie sur 92 sites, à savoir 38 sites en Belgique, 18 sites en France, 34 sites aux Pays-Bas et 2 sites en Allemagne.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 99,2% au 30/09/2022 contre 99,7% fin décembre 2021. Les vacances actuelles, limitées, se situent à Le Mesnil-Amelot (FR), auparavant loué à Mondial air Fret.
- ❑ Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 2 134,3 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 2 024,5 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 72,7 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 37,0 millions).

	Total 30/09/2022	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2021	Total 30/09/2021
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	92	38	18	34	2	79	76
Superficie totale (m ²)	1.857.023	799.033	213.454	808.571	35.965	1.545.165	1.507.185
Loyers contractuels annuels (K EUR)	97.515					77.133	74.738
Rendement brut (%)	4,82%					4,98%	5,05%
Current yield - 100% loué (%)	4,83%					5,07%	5,21%
Superficie non louées (m ²)	15.253	0	1.250	14.003	0	4.135	5.161
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	869	0	118	752	0	279	373
Taux d'occupation	99,2%	100,0%	99,4%	98,3%	100,0%	99,7%	99,6%
Valeur d'investissement (K EUR)	2.145.128	892.681	252.211	958.902	41.334	1.635.073	1.562.038
Juste valeur (K EUR)	2.024.531	870.891	235.639	879.310	38.692	1.548.305	1.478.927
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)							
Juste valeur (K EUR)	37.045	25.754	1.097	10.194	0	34.983	33.853
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur (K EUR)	72.677	51.992	7.599	13.087	0	114.834	76.995
Portefeuille immobilier - TOTAL							
Juste valeur (K EUR)	2.134.253	948.636	244.335	902.590	38.692	1.698.123	1.589.774

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

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

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

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

- ❑ Le rendement immobilier sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 4,83% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 5,07% au 31/12/2021. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 4,82% contre 4,98% au 31/12/2021.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 97,5 millions, une hausse de 26% par rapport au 31 décembre 2021, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 72,7 millions, se compose de :
 - le développement en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – cf.1.2.2.2
 - le terrain situé à Lembeek (BE) – cf.1.2.1.1
 - le terrain à Lummen (BE)
 - le terrain de la phase 2 à Waddinxveen (NL)
 - le terrain à Senlis (FR)
 - les panneaux photovoltaïques en cours d'installation (NL + FR) – cf. 1.2.2.3
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires (€ 37,0 millions) concerne 42 projets photovoltaïques en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

- Montea dispose d'une réserve foncière totale de 1 950 926 m² qui représentera un potentiel de développement futur d'environ 1 mio m².



Environ 1,5 mio m² (soit 76% du total de la réserve foncière) de cette réserve ont été acquis et sont valorisés à € 285,9 millions au total dans le portefeuille immobilier. De plus, 67% de la réserve engendrent un rendement immédiat de 5,8% en moyenne.

Enfin, Montea contrôle environ 0,5 mio m² (soit 24% du total des terrains) par l'intermédiaire d'accords de partenariat.

		Total 30/09/2022	Total %	Total 31/12/2021	Total %	Total 30/09/2021	Total %
Landbank							
Superficie totale	m ²	1.950.926	100%	1.991.351	100%	1.627.871	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	1.473.228	76%	1.429.246	72%	1.301.342	80%
dont générateurs de revenus	%	67%		68%		72%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	477.698	24%	562.105	28%	326.529	20%
Juste valeur	K€	285.196	100%	259.424	100%	235.360	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	285.196	100%	259.424	100%	235.360	100%
dont générateurs de revenus	%	67%		68%		72%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%	0	0%

1.4.4.2 Composition des fonds propres et dettes

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres de 1.197,8 millions et une dette totale de EUR 1 038,6 millions.
 - Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la maison-mère (IFRS) atteignent € 1 196,3 millions au 30 septembre 2022 contre € 1 015,1 millions fin 2021. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 1,5 million au 30 septembre 2022 contre € 1,2 million fin 2021.
 - Le total des engagements de € 1.038,6 millions se décompose en :
 - Dettes financières
 - € 274,2 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 506,2 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 septembre 2022 ainsi que d'une capacité non consommée de € 232,0 millions ;
 - € 620,0 millions en emprunts obligataires, dont € 235,0 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US) et € 335 millions en Green unsecured notes émis en 2022 (placement privé US). Montea dispose de € 665,0 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 septembre 2022 ainsi que d'une capacité non consommée de € 45,0 millions ;
 - Env. 50% des financements en cours (€ 615,0 millions) sont émis dans le cadre du Green Finance Framework.

- Autres dettes :
 - une dette de leasing en cours de € 52,4 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires du site d'Alost ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 1,3 million ;
 - € 41,2 millions en impôts différés ; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation³⁸ pour un montant de € 49,5 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) se situe à 6,7 ans au 30 septembre 2022, une progression par rapport au 31 décembre 2021 (5,7 ans), essentiellement en raison du placement privé US réalisé en 2022.

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,8 ans fin septembre 2022. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt, s'élève à 88,6% fin septembre 2022.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 5,7x pour les neuf premiers mois de 2022 contre 6,9x pour la même période de l'an dernier. De ce fait, Montea satisfait largement aux conventions conclues avec ses institutions financières en matière de couverture d'intérêts.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 1,8% sur les neuf premiers mois de 2022 (contre 1,9% sur la même période de l'an dernier).

- Le taux d'endettement de Montea³⁹ (sur la base d'un rendement initial net EPRA de 4,7%) se situe à 44,1% fin septembre 2022 (contre 37,5% fin septembre 2021).

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

³⁸ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

³⁹ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

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

1.6 Transactions entre parties liées

Au 2 premiers trimestres de 2022, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées, à l'exception de celles qui respectent les conditions du marché et sont habituelles dans l'exercice des activités de Montea.



2 Perspectives

2.1 Perspectives pour 2022

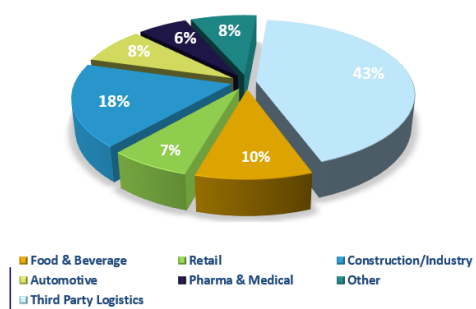
Objectifs liés aux résultats dans le cadre Track'24

Montea ajuste son objectif de croissance pour 2022 et renforce son ambition de générer un résultat ERPA par action de € 4,10 (auparavant € 4,00 par action), une hausse de 9% (auparavant +7%) par rapport à 2021. De ce fait, sur une période de deux ans, Montea aura déjà accompli 16% des 20% promis pour la période 2021-2024. Le dividende par action sera également ajusté à 3,30 € par action (précédemment 3,23 €), soit une même augmentation de 9% (précédemment +7%) par rapport à 2021.

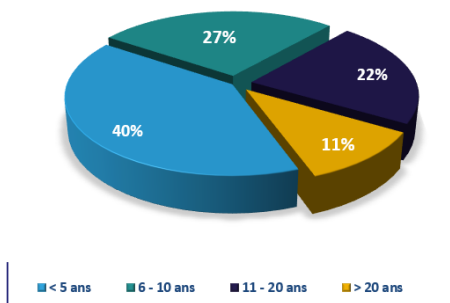
Fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatile

En 2022, Montea va s'efforcer de conserver des fondamentaux solides et poursuivre la stratégie consistant à soumettre son portefeuille à un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,2% au 30/09/2022) et la durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,5 au 30/09/2022). L'immobilier logistique est un des rares secteurs qui, grâce à l'indexation automatique des loyers, peuvent répercuter largement l'inflation actuelle sur la clientèle. Si nous tablons sur une inflation moyenne pondérée de 6,5% pour 2022, Montea prévoit de pouvoir répercuter en moyenne 5% sur les clients. L'effet de la refacturation des indexations sur les revenus locatifs Like-for-Like de 2022 est estimé à 2,7% pour des raisons de timing. L'indexation intervient en effet à la date anniversaire de chaque contrat. En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition de son portefeuille.

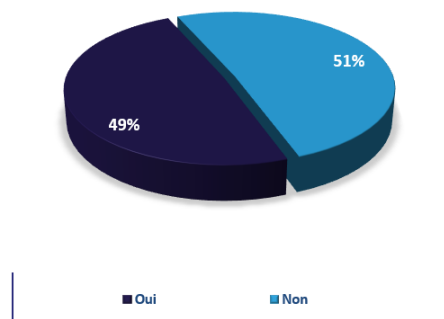
Diversification sectorielle



Âge des bâtiments



Multimodalité



Situation macro-économique

Le monde connaît actuellement un contexte macro-économique particulier, avec des tensions géopolitiques accrues, un marché très volatil et un climat délicat en matière de taux. Montea est consciente des défis que certains clients doivent relever en raison d'une forte inflation. La récente crise du Covid-19 a cependant montré que Montea peut compter sur une clientèle robuste, de qualité, bien diversifiée (au niveau pays, secteur et site). Pour cette raison, le risque de défaut de paiement dans le chef des clients restera limité.

Cela dit, la demande d'espace de stockage supplémentaire reste importante. Face à cela, la logistique gagne en importance à la faveur des grandes tendances comme une chaîne d'approvisionnement globale instable, l'augmentation des stocks stratégiques et le reshoring. La croissance persistante de l'e-commerce alimente également la demande. La réponse se trouve dans nos solutions innovantes en matière d'immobilier logistique. Parallèlement, la rareté des terrains sur les marchés concernés est de nature à exercer une pression à la hausse sur les loyers du marché. L'immobilier logistique est un des rares secteurs qui, grâce à l'indexation automatique des loyers, peuvent répercuter largement l'inflation actuelle sur la clientèle.

Durabilité

Montea a lancé dans le courant de 2021 son premier rapport ESG. L'objectif principal est de continuer à exploiter son expertise en immobilier logistique et de réaliser des investissements durables de long terme, avec une plus-value pour les clients, les actionnaires, le personnel et les autres parties prenantes. En 2021, Montea a atteint la neutralité CO₂ de ses propres opérations via la compensation.

En 2022, Montea poursuit sur le même élan. Les efforts visent à réduire encore les émissions de CO₂ (promotion des transports en commun, voitures électriques...), à améliorer l'efficacité énergétique et à utiliser les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...).

Simultanément, en 2022, Montea fera une place plus large au volet social de la durabilité. Par son ambitieux plan Track'24, Montea entend attirer les talents nécessaires. La société mise aussi sur le bien-être et le développement des collaborateurs actuels.

Parmi les initiatives concrètes de Montea en 2022, citons le lancement d'un programme de bien-être pour les employés. Un outil de communication sera mis en place pour réunir tous les pays et faciliter la communication entre les équipes des différents sites. Enfin, Montea améliorera le processus d'évaluation des performances et de la satisfaction des collaborateurs, notamment en organisant annuellement l'enquête de satisfaction, en tenant compte des réponses et en développant le feed-back pour permettre l'épanouissement des personnes



2.2 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 : une rentabilité de long terme

Malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macro-économiques et l'augmentation des taux d'intérêt, les objectifs prioritaires du Track'24 restent la rentabilité, le bilan contrôlé et les liquidités solides. En lançant le développement d'une partie de sa vaste réserve foncière, Montea se ménage un potentiel de développement in-house (y compris investissements dans l'énergie et autres investissements de durabilité) de € 300 millions qui pourra être réceptionné avec un rendement initial net de 6% au moins. Montea reconfirme son objectif de bénéfice à long terme, un résultat EPRA de € 4,30 par action en 2024.

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

3 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.



4 Calendrier financier

09/02/2023	Rapport financier annuel – résultats au 31/12/2022 (après la bourse)
10/02/2023	Réunion analystes (11h00)
11/05/2023	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2023 (avant la bourse)
11/05/2023	Téléconférence analystes (11h00)
16/05/2023	Assemblée générale des actionnaires
17/08/2023	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2023 (après la bourse)
18/08/2022	Réunion analystes (11h00)
27/10/2023	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2023 (avant la bourse)
27/10/2023	Téléconférence analystes (11h00)

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

MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea SA est une société immobilière réglementée publique de droit belge, spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/09/2022, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1 857 023 m², répartie sur 92 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com



Annexes

Annexe 1: Mesures de performance EPRA⁴⁰

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)	30/09/2022	30/09/2021
Résultat net (IFRS)	216.440	173.536
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-127.450	-128.963
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-19	-4.873
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-57.641	-8.339
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	19.574	14.830
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-52	0
Résultat EPRA	50.853	46.190
Nombre moyen pondéré d'actions	16.301.303	16.102.366
Résultat EPRA par action (€/action)	3,12	2,87

⁴⁰ Le commissaire a effectué une évaluation (ISRE 2410) des normes EPRA incluses dans cette section.

EPRA VNA – EPRA VNA 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 VNA et EPRA NNNAV 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 IFRS VNA 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 EPRA VNA 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 NDV EPRA par action est la NDV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

(en EUR X 1 000)	30/09/2022	30/09/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.196.320	962.211
VNA par action (€/action)	72,99	59,34
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.196.320	962.211
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	41.153	14.830
VI. Juste valeur des instruments financiers	-39.607	22.662
A ajouter:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	123.928	77.747
NRV	1.321.795	1.077.450
Nombre d'actions entièrement dilué	16.422.856	16.215.456
NRV par action (€/action)	80,49	66,45



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 VNA adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.

La NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

(en EUR X 1 000)	30/09/2022	30/09/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.196.320	962.211
VNA par action (€/action)	72,99	59,34
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.196.320	962.211
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	41.153	14.830
VI. Juste valeur des instruments financiers	-39.607	22.662
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-657	-676
NTA	1.197.209	999.027
Nombre d'actions entièrement dilué	16.422.856	16.215.456
NTA par action (€/action)	72,90	61,61

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 VNA ne doit pas être considérée comme une VNA de liquidation. En effet, souvent, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.

La NDV EPRA par action est la NDV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

(en EUR X 1 000)	30/09/2022	30/09/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.196.320	962.211
VNA par action (€/action)	72,99	59,34
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.196.320	962.211
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-89.105	-140
NDV	1.107.215	962.071
Nombre d'actions entièrement dilué	16.422.856	16.215.456
NDV par action (€/action)	67,42	59,33

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 m² non louables et destinés au redéveloppement ni la réserve foncière.

Calcul :

(in EUR X 1 000)	30/09/2022			31/12/2021		
	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)	(A) Valeur locative estimée (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)
Belgique	-	43.127	0,0%	279	36.873	0,8%
France	118	12.205	1,0%	-	11.140	0,0%
Les Pays-Bas	752	43.544	1,7%	-	26.903	0,0%
Allemagne	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAL	869	98.876	0,9%	279	74.916	0,4%

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

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

Objectif: Introduire une mesure comparable des valorisations de portefeuille en Europe. Voir aussi www.epra.com.

Calcul:

EPRA NIY (in EUR x 1000)		30/09/2022	31/12/2021
Immeubles de placement – pleine propriété		2.051.853	1.623.701
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs en vue de vente		0	0
Moins projets de développement		-72.677	-114.834
Portefeuille immobilier achevé		1.979.175	1.508.867
Provision pour frais d'acquisition estimés		118.134	84.912
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	2.097.309	1.593.779
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		103.436	82.087
Coûts immobiliers (incl. Loyers fonciers)		-5.002	-4.038
Loyers nets annualisés	A	98.434	78.050
Gratuités ou autre 'lease incentives'		636	256
"topped-up" loyers nets annualisés	C	99.070	78.306
EPRA NIY	A/B	4,7%	4,9%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,7%	4,9%



Ratio de coûts EPRA

Définition : Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels (y compris et hors frais de vacances directs), divisés par les revenus locatifs bruts. Voir aussi www.epra.com.

Objectif : Le ratio de coûts EPRA sont destinés à fournir une base cohérente à partir de laquelle les entreprises peuvent fournir plus d'informations sur les coûts si nécessaire. Voir aussi www.epra.com.

Calcul:

Ratio de coûts EPRA (en EUR x 1000)		30/09/2022	30/09/2021
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		6.725	5.885
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-315	-301
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	6.411	5.584
(ix) Frais directs de vacance		-326	-250
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	6.084	5.333
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		73.019	61.467
Revenus locatifs bruts	C	73.019	61.467
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	8,8%	9,1%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	8,3%	8,7%

Annexe 2 : Calcul détaillé des APM utilisés par Montea⁴¹

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>	30/09/2022	30/09/2021
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	19	4.873
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	127.502	128.963
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-19.574	-14.830
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	107.947	119.007

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>	30/09/2022	30/09/2021
Résultat financier	45.714	-163
A exclure: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-57.641	-8.339
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-11.927	-8.502

⁴¹ Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés sous le chapitre 2 Mesures de performance EPRA. Les mesures alternatives de performance ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Marge d'exploitation

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

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

Calcul:

MARGE D'EXPLOITATION <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Résultat immobilier	73.007	64.348
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	66.910	58.641
MARGE D'EXPLOITATION	91,6%	91,1%

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: ⁴²

COUT MOYEN DE LA DETTE <i>(en EUR X 1 000)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Résultat financier	45.714	-163
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	114	51
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-57.641	-8.339
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1.594	1.594
Intérêts intercalaires	-740	-979
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-10.959	-7.836
CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)	795.511	561.350
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	1,8%	1,9%

⁴² Le calcul de l'encours moyen de la dette pour 2021 a été ajusté aux 5 dernières périodes ; ceci n'a pas d'impact sur le coût moyen calculé de la dette.

(Adjusted) Net debt/EBITDA

Définition : Le net debt/EBITDA se calcule en divisant les dettes financières nettes, à savoir les dettes financières de long et de court terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie (numérateur), par le EBITDA des 12 derniers mois écoulés (TTM⁴³) (dénominateur). L'appellation EBITDA désigne le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant le résultat sur le portefeuille, augmenté des amortissements.

Pour calculer le Adjusted net debt/EBITDA, au numérateur, les dettes financières nettes sont corrigées pour les projets en cours d'exécution multipliés par l'endettement, parce que ces projets ne produisent pas encore de résultat opérationnel mais figurent déjà dans les dettes financières. Le dénominateur comporte aussi une correction pour l'impact annualisé de la croissance externe.

Objectif : Cet APM indique combien de temps une entreprise devrait opérer au niveau actuel pour régler toutes ses dettes.

Calcul :

NET DEBT / EBITDA (en EUR X 1 000)	30/09/2022	31/12/2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	945.752	649.449
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-9.017	-15.172
Net debt (IFRS) A	936.735	634.277
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) (1) B	85.544	77.275
+ Amortissements (1)	376	346
EBITDA (IFRS) C	85.920	77.621
Net debt / EBITDA A/C	10,9	8,2

NET DEBT / EBITDA (ajusté) (en EUR X 1 000)	30/09/2022	31/12/2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	945.752	649.449
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-9.017	-15.172
Net debt (IFRS)	936.735	634.277
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement	-36.275	-47.108
Net debt (ajusté)	900.460	587.168
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) (1)	85.544	77.275
+ Amortissements (1)	376	346
Ajustement pour l'EBITDA normalisé	9.313	3.006
EBITDA (ajusté)	95.233	80.627
Net debt / EBITDA (ajusté)	9,5	7,3

⁴³ TTM signifie « trailing 12 months ». Cela veut dire que le calcul repose sur les chiffres des 12 mois écoulés.

* Conformément aux instructions de l'autorité européenne des marchés financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority), les indicateurs alternatifs de performance (APM – Alternative Performance Measures) utilisés par Montea, parmi lesquels les indicateurs de performance EPRA, sont identifiés par un astérisque (*). Le lecteur est informé qu'il s'agit de la définition d'un APM.

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul:

INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000)	30/09/2022	30/09/2021
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	66.910	58.641
Revenues financiers (+)	45	16
TOTAL (A)	66.955	58.657
Charges financières nettes (-)	11.813	8.451
TOTAL (B)	11.813	8.451
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	5,7	6,9