

Communiqué de presse financier annuel

Communiqué de presse – Information réglementée
de l'administrateur unique, relatif à la période
du 01/01/2022 au 31/12/2022

Embargo jusqu'au 09/02/2023 – 18h00



MORE INFORMATION:
MONTEA.COM


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

À retenir en 2022

- ❑ **Montea dépasse les objectifs fixés pour 2022**
 - ✓ **Résultat EPRA de € 4,10 par action**, une augmentation de 9% par rapport à 2021
 - ✓ **Dividende de € 3,30 par action**, également une augmentation de 9% par rapport à 2021
 - ✓ Réalisation du **volume d'investissement** visé : **€ 362 millions** sur 2022

- ❑ **La plus forte croissance du portefeuille** en une seule année dans l'histoire de Montea : **€ 473 millions**, à savoir € 362 millions d'investissements, € 79 millions de revalorisation du portefeuille existant et € 32 millions de plus-values latentes sur les projets récemment réceptionnés, ce qui donne un **portefeuille total de € 2,2 milliards**

- ❑ **Dynamique de marché saine**
 - ✓ Taux d'occupation élevé, systématiquement au-dessus de 99 % depuis 2018
 - ✓ Durée moyenne des contrats de bail de 7,4 ans jusqu'à leur première échéance¹
 - ✓ Immeubles situés dans des endroits stratégiques multimodaux de premier choix
 - ✓ Profil de trésorerie adapté à l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation)
 - ✓ Hausse des loyers du marché de l'immobilier logistique

- ❑ **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil**
 - ✓ Endettement contrôlé de 42,1 % basé sur un rendement initial net EPRA de 4,8 %
 - ✓ Malgré la hausse des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette attendu se situera à 2,3 % en 2023 et 2024
 - ✓ Contrats de crédit (durée moyenne résiduelle d'environ 7 ans) et contrats de couverture (durée moyenne résiduelle d'environ 8 ans) de long terme
 - ✓ Liquidités solides avec € 340 millions de financement immédiatement disponible

¹ Hors panneaux photovoltaïques.

Perspectives

□ Orientation prévue pour 2023

- ✓ Croissance du résultat EPRA de 13% pour atteindre € 76,4 millions, ce qui conduira à un résultat EPRA de € 4,20 par action
- ✓ Croissance du dividende par action à € 3,38
- ✓ Réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 160 millions à un rendement initial moyen d'au moins 6 %, notamment sur des sites propres

□ Réaffirmation de Track'24

- ✓ Le résultat EPRA par action augmente à € 4,30 en 2024
- ✓ Le dividende par action augmente à € 3,45 en 2024
- ✓ Volume d'investissement de plus de € 800 millions sur la période 2021-2024
- ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses propres opérations de 50 % pour fin 2024, dans le fil de l'objectif pour 2030, à savoir une neutralité carbone complète sans compensation
- ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses bâtiments de 20 % pour fin 2024, dans le fil de l'objectif pour 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la conférence climatique de Paris (Paris Proof)

□ Le point sur Track'24

Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié² de € 589 millions, dont € 534 millions déjà réalisés et € 55 millions en cours de réalisation, pour un rendement initial net moyen de 5,4 % hors réserve foncière³ :

- 4,9 % sur standing investments
- 6,7 % sur les projets de développement et d'extension

Rentabilité, bilan contrôlé et liquidités solides : ces objectifs restent prioritaires dans le déploiement de Track'24, malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macro-économiques et l'augmentation des taux d'intérêt. En lançant le développement d'une partie de sa vaste réserve foncière (2,5 millions de m²), Montea se ménage un important potentiel de développement in-house qui, au vu des prix actuels en construction et location, pourra être réalisé avec un rendement initial net de 6 % au moins. Les investissements rentables dans le développement durable de notre portefeuille sont également au cœur de notre politique d'investissement.

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

³ Incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 4,8 %.

Résumé

1. Le résultat EPRA de Montea se situe à € 67,7 millions, en hausse de 12 % par rapport au résultat EPRA de € 60,4 millions de 2021. Le résultat EPRA par action s'élève à € 4,10 par action, soit une augmentation de 9 % par rapport au résultat EPRA par action de 2021 (€ 3,75 par action). De ce fait, sur une période de deux ans, Montea aura déjà accompli 16 % des 20 % promis pour la période 2021-2024.

2. Le conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de € 3,30 par action, une hausse de 9 % par rapport à 2021.

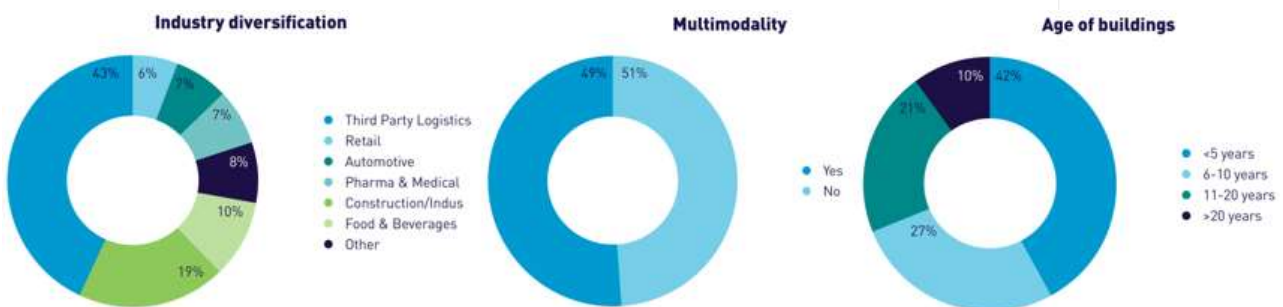
3. La EPRA NTA par action se monte à € 71,72, soit une augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2021 (€ 65,00), principalement due au profit EPRA après distribution du dividende en 2022 ainsi qu'aux revalorisations positives de 2022.

4. 2022 est l'année qui enregistre la plus grande croissance annuelle du portefeuille dans l'histoire de Montea. Durant l'année 2022, le volume réalisé a augmenté de € 473 millions. Cette augmentation représente un volume d'investissement réalisé de € 362 millions, ainsi que la plus-value latente des projets récemment réceptionnés (€ 32 millions) et les revalorisations du portefeuille existant pour la somme totale de € 79 millions.

Les revalorisations positives du portefeuille existant résultent essentiellement de la hausse des valeurs locatives estimées sur le marché (15,3 %) ou € 174 millions, en partie compensée par un yield shift ascendant de 13 pb (€ - 81 millions) et par l'adaptation du tarif de l'impôt néerlandais sur les cessions (de 8,0 % à 10,4 %) à partir du 1er janvier 2023 (€ - 14 millions). L'impôt sur les cessions (= droits d'enregistrement) est déduit lors de l'établissement de la juste valeur. Le portefeuille est actuellement valorisé à 4,8% de EPRA Net Initial Yield. La juste valeur du portefeuille immobilier, y compris les développements et les panneaux photovoltaïques, augmente à € 2.171 millions, un progrès de 28 % par rapport à fin 2021 (€ 1.698 millions).

5. La dynamique du marché reste saine. Un taux d'occupation de 99,4 %, une durée résiduelle des contrats de location de 7,4 ans jusqu'à la première échéance (hors panneaux photovoltaïques), 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 forte demande de solutions immobilières logistiques, combinée à une offre limitée de nouveaux développements logistiques, engendre une pression à la hausse sur les loyers du marché.

Montea s'efforce de diversifier les types de clients et leurs activités et investit dans des emplacements stratégiques à haute valeur ajoutée. De ce fait, Montea parvient à construire un portefeuille sain, composé d'immeubles conformes au marché.











6. Avec un endettement de 42,1 % (sur la base d'un rendement initial net EPRA de 4,8 %) et une Net Debt/EBITDA (adjusted)⁴ de 8,4 à fin 2022, le bilan consolidé de Montea démontre une forte solvabilité. Le coût moyen de la dette au 31 décembre 2022 atteint 1,9 %, contre 1,8 % fin décembre 2021. Malgré l'augmentation des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette se situera à 2,3 % en 2023 et 2024. La durée résiduelle moyenne des facilités de crédit se situe à 6,9 ans. À la fin de l'année, les dettes sont couvertes à 96 % contre la hausse des taux. Il s'agit d'une couverture de long terme (durée résiduelle moyenne de 7,6 ans).

⁴ 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.

7. Montea dispose d'un confortable matelas de liquidités de € 340 millions. En 2022, la position de liquidité de Montea a été renforcée principalement par l'émission de € 380 millions en green unsecured notes (obligations vertes non garanties) via un placement privé US ainsi que par un renforcement des fonds propres pour plus de € 102 millions. Le matelas supplémentaire ainsi obtenu va permettre de poursuivre le plan de croissance Track'24.

8. Montea a reçu une reconnaissance précieuse et indépendante de sa stratégie ESG, 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 l'année de référence 2020. Dans les différentes catégories analysées par GRESB, Montea obtient la note « Best in class » face aux concurrents du secteur dans deux catégories : la consommation d'énergie des bâtiments Montea d'une part et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments Montea d'autre part. 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 l'argent obtenu l'année précédente.

Rating	Latest scores	Evolution		
		2020	2021	2022
Reference year		2019	2020	2021
	2022 — GOLD Award Exceptional adherence to sBPR Scoring above 85%			
	2022 — Green Star With a score of 77%			

9. Orientation prévue pour 2023

- ✓ Croissance du résultat EPRA de 13% pour atteindre € 76,4 millions, ce qui conduira à un résultat EPRA de € 4,20 par action.
- ✓ Croissance du dividende par action à € 3,38 par action
- ✓ Réalisation d'un volume d'investissement voisin de € 160 millions pour un rendement initial moyen d'au moins 6 %, surtout sur nos propres terrains

10. Réaffirmation Track'24

- ✓ Le résultat EPRA par action augmente à € 4,30 en 2024
- ✓ Le dividende par action augmente à € 3,45 en 2024
- ✓ Volume d'investissement de plus de € 800 millions sur la période 2021-2024
- ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses propres opérations de 50 % pour fin 2024, dans le fil de l'objectif pour 2030, à savoir une neutralité carbone complète sans compensation
- ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses bâtiments de 20 % pour fin 2024, dans le fil de l'objectif pour 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la conférence climatique de Paris (Paris Proof)

Le point sur Track'24 : Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié⁵ de € 589 millions, dont € 534 millions déjà réalisés et € 55 millions en cours de réalisation, pour un rendement initial net moyen de 5,4 % hors réserve foncière⁶ :

- 4,9 % sur standing investments
- 6,7 % sur les projets de développement et d'extension

Rentabilité, bilan contrôlé et liquidités solides : ces objectifs restent prioritaires dans le déploiement de Track'24, malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macro-économiques et l'augmentation des taux d'intérêt. En lançant le développement d'une partie de sa vaste réserve foncière (2,5 millions de m²), Montea se ménage un important potentiel de développement in-house qui, au vu des prix actuels en construction et location, pourra être réalisé avec un rendement initial net de 6 % au moins. Les investissements rentables dans la poursuite de la durabilité de notre portefeuille sont également au cœur de notre politique d'investissement.

⁵ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et 2022 et des projets en cours d'exécution.

⁶ Incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 4,8 %.

Table des matières

1	Rapport de gestion	7
1.1	Chiffres clés.....	7
1.2	État d'avancement Track'24 (au niveau portefeuille).....	10
1.3	Evènements et transactions importantes survenus durant l'année 2022.....	19
1.4	Résultats financiers pour l'exercice 2022.....	36
1.5	Performance boursière de l'action Montea.....	45
1.6	Événements importants survenus après la date du bilan.....	46
1.7	Transactions entre parties liées.....	46
1.8	Principaux risques et incertitudes.....	46
2	Déclaration suivant l'article 12 de l'AR du 14 novembre 2007	47
3	Perspectives	48
3.1	Perspectives pour 2023.....	48
3.2	Track'24.....	49
4	Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations	50
5	Déclarations prospectives	50
6	Calendrier financier	51
Annexes	52
	ANNEXE 1: Mesures de performance EPRA.....	52
	ANNEXE 2: Calcul détaillé des APM utilisés par Montea.....	55
	ANNEXE 3: État consolidé du compte de résultat au 31/12/2022.....	60
	ANNEXE 4: État consolidé du bilan au 31/12/2022.....	61
	ANNEXE 5: État consolidé des mouvements de fonds propres.....	62
	ANNEXE 6: État du résultat global consolidé.....	63
	ANNEXE 7: État des flux de trésorerie consolidés.....	64
	ANNEXE 9: Déclaration du commissaire.....	69

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés⁷

	BE	FR	NL	DE	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		38	18	34	2	92	79
Taux d'occupation (2)	%	100,0%	99,4%	98,8%	100,0%	99,4%	99,7%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m ²	826.885	213.454	813.726	35.965	1.890.029	1.545.165
Valeur d'investissement (4)	K€	908.251	252.008	952.863	37.928	2.151.050	1.635.073
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	994.953	250.754	889.807	35.511	2.171.024	1.698.123
Immobilier	K€	887.948	235.446	860.585	35.511	2.019.489	1.548.305
Projets en développement	K€	75.420	12.703	14.215	0	102.338	114.834
Panneaux solaires	K€	31.585	2.605	15.007	0	49.197	34.983
Surface totale - Réserve fondère	m ²					2.401.318	1.991.351
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²					1.688.152	1.429.246
dont générateurs de revenus	%					73%	68%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²					713.166	562.105
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat locatif net	K€					90.889	75.145
Résultat immobilier	K€					99.913	84.743
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€					91.020	77.275
Marge d'exploitation (6)*	%					91,1%	91,2%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*	K€					-17.948	-11.561
Résultat EPRA (8)*	K€					67.738	60.433
Nombre moyen pondéré d'actions						16.538.273	16.130.871
Résultat EPRA par action (9)*	€					4,10	3,75
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€					19	453
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					92.864	175.392
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					-14.570	-21.397
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€					78.312	154.448
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					58.408	12.967
Résultat net (IFRS)	K€					204.458	227.848
Résultat net par action	€					12,36	14,12
Bilan consolidé							
Total du bilan	K€					2.327.712	1.752.917
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					963.636	675.905
Ratio d'endettement (12)	%					42,1%	38,6%
Net debt/EBITDA (adjusted)	x					8,4	7,3
Hedge ratio	%					96,0%	92,7%
Coût moyen de l'endettement	%					1,9%	1,8%
Durée moyenne résiduelle de contrats de crédit	Y					6,9	5,7
Durée moyenne résiduelle de contrats de couverture	Y					7,6	6,6
IFRS NAV par action (13)*	€					72,32	62,65
EPRA NRV par action (14)*	€					79,33	70,56
EPRA NTA par action (15)*	€					71,72	65,00
EPRA NDV par action (16)*	€					66,75	62,49
Cours de bourse (17)	€					66,60	132,20
Prime/Décote	%					-7,9%	111,0%

⁷ 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.

- 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) Taux d'endettement selon l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir également l'annexe 2.
- 13) IFRS NAV : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS (excl. participations minoritaires). La IFRS NAV par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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 NDV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 17) Cours boursier à la fin de la période.

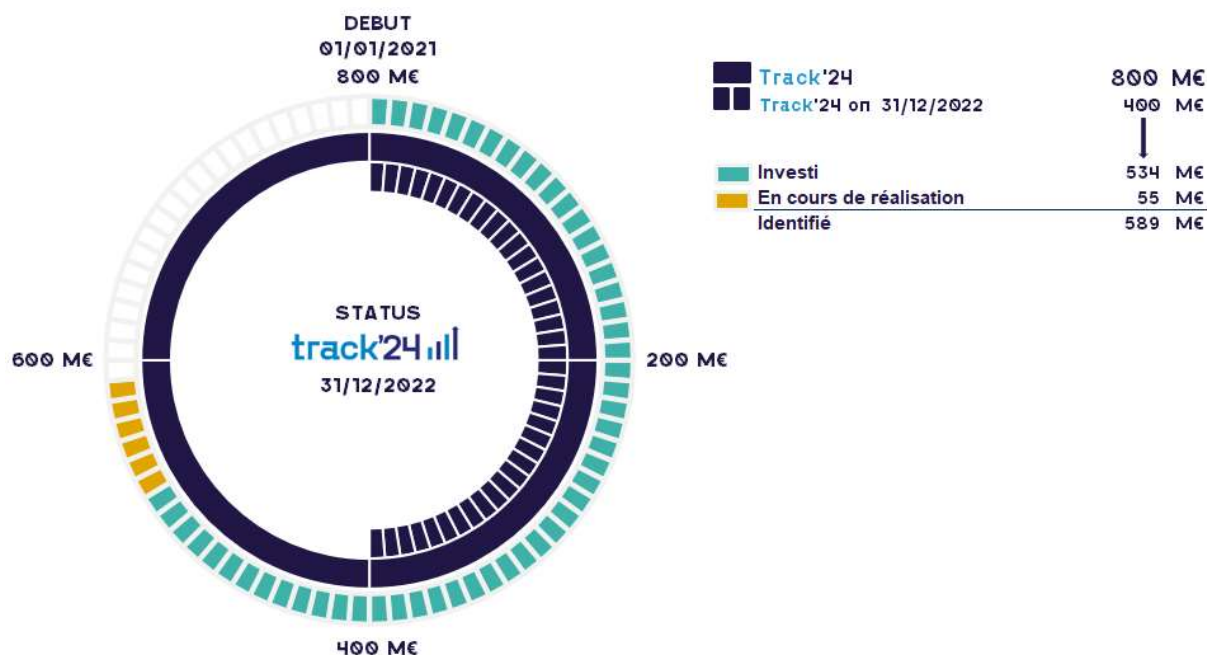
1.1.1 Mesures de performance EPRA

		31/12/2022	31/12/2021
EPRA result	€/share	4.10	3.75
EPRA Net Reinvestment Value	€/share	79.33	70.56
EPRA Net Tangible Assets	€/share	71.72	65.00
EPRA Net Disposal Value	€/share	66.75	62.49
<hr/>			
EPRA cost ratio (incl. vacancy costs)	%	8.8	8.8
EPRA cost ratio (excl. vacancy costs)	%	8.5	8.4
EPRA Rental Vacancy	%	0.8	0.4
EPRA Net Initial Yield	%	4.8	4.9
EPRA 'Topped-up' Net Initial Yield	%	4.9	4.9

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

Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié⁸ de € 589 millions, dont € 534 millions déjà réalisés et € 55 millions en cours de réalisation. Sur ces investissements identifiés, Montea prévoit de réaliser un rendement initial net moyen de 5,4 %, hors réserve foncière. Incluant la réserve foncière, Montea s'attend à un rendement initial net qui se situera à 4,8 %.

Fin 2022, deux ans après le lancement de Track'24, Montea est en avance pour réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Rentabilité, bilan contrôlé et liquidités solides : ces objectifs restent prioritaires dans la suite du déploiement de Track'24, malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macro-économiques et l'augmentation des taux d'intérêt. En lançant le développement d'une partie de sa vaste réserve foncière (2,5 millions de m²), Montea se ménage un important potentiel de développement in-house qui, au vu des prix actuels en construction et location, pourra être réalisé avec un rendement initial net de 6 % au moins. Les investissements rentables dans la poursuite de la durabilité de notre portefeuille sont également au cœur de notre politique d'investissement.



1.2.1 Acquisitions

1.2.1.1 Aperçu des achats réalisés⁹

Dans le courant de 2022 le volume total des achats a avoisiné € 234,5 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Achat d'un terrain d'activités, Saint-Priest (FR)

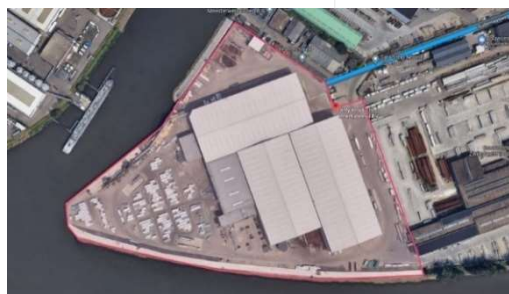
Dans le courant du **quatrième trimestre** 2022, Montea a acquis un terrain d'environ 70 000 m² à Saint-Priest (FR). Le budget d'investissement de ce terrain se monte à € 7,0 millions environ. Montea espère entamer le développement du site dans le courant de 2025.

⁸ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et 2022 et des projets en cours d'exécution.

⁹ Inclus dans le volume d'investissement au 31/12/2022.

Acquisition d'un site industriel, Zwijndrecht (NL)¹⁰

Au début du **troisième trimestre** de 2022, 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)¹¹

Au début du **troisième trimestre** Montea a acheté 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, Berkel et Rodenrijs et Echt (NL)¹²

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)

À Forest, Montea a pu acheter au **troisième trimestre** un terrain d'extension d'environ € 6 000 m². La parcelle est adjacente au site existant d'environ 65 000 m² dont Montea est déjà propriétaire. Montea espère entamer le redéveloppement du site dans le courant de 2023, sur une superficie d'environ 20 000 m². Le redéveloppement englobe un nouveau centre de distribution urbaine. La procédure d'obtention du permis est déjà en cours. Pour cette raison, le redéveloppement n'est pas encore inclus dans le volume d'investissement identifié.

Sale & lease back transactions, Catharijne & Zeewolde (NL)¹³

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.

¹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com.

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

¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou www.montea.com.

¹³ 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)¹⁴

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.



Site PostNL à Zwolle



Site PostNL à 's Hertogenbosch

Acquisition du bâtiment de Barsan, Tilburg (NL)¹⁵

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.



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.

1.2.1.2 Aperçu des achats à finaliser après 2022¹⁶

Signature d'une promesse d'achat pour un terrain à développer, Toury (FR)

À la fin du **quatrième trimestre**, Montea a signé une promesse d'achat concernant un terrain de développement d'environ 545 000 m² à Toury, entre Orléans et la région Île-de-France. Montea prévoit de procéder à l'acquisition du terrain au début du deuxième trimestre 2023. Le budget d'investissement de ce terrain se monte à € 21,5 millions environ. Montea espère entamer le développement du site dans le courant de 2024.

¹⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

¹⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

¹⁶ Inclus dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » le 31/12/2022.

1.2.2 Projets de développement et d'extension

1.2.2.1 Projets réceptionnés dans le courant de 2022¹⁷

Dans le courant de 2022, une superficie d'environ 116 700 m² en projets pré-loués et une tour de parking pré-louée d'environ 40 000 m² ont été réceptionnés pour un investissement total de € 137,1 millions (hors les investissements en panneaux photovoltaïques, voir 1.2.2.3).

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (BE)¹⁸

Fin 2021, Montea a conclu une coopération structurelle avec le groupe de construction Cordeel et sa division immobilière C-living (ci-après « Groupe Cordeel »). Entre-temps, Montea s'est engagée dans les dossiers de développement en cours de Groupe Cordeel, à Tongres et Vilvorde. Ensemble avec Montea, ils donneront un nouvel avenir aux terrains, une surface totale d'environ 390 000m².

Au quatrième trimestre 2021, dans une première phase, Montea avait déjà fait l'acquisition de deux terrains d'environ 180 000 m² à Tongres. Sur le premier terrain, dès 2021, un premier bâtiment pré-loué (GXO Logistics) d'environ 20 000 m² a été développé. À la fin du **quatrième trimestre 2022**, un deuxième bâtiment d'environ 22 000 m² a été réceptionné :



Phase 1 du développement Tongres – deuxième bâtiment (22 000 m²) :

- Achat terrain : Q4 2021
- Superficie terrain : env. 44 000 m²
- Superficie centre de distribution : environ 22 000 m²
- Début de la construction : Q4 2021
- Réception : 28/12/2022
- Locataire : Tailormade Logistics pour un terme fixe de 6 ans
- Budget d'investissement terrain + développement : environ € 24 millions

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
- Valeur d'investissement terrain + développement : environ € 41 millions

¹⁷ Inclus dans le volume d'investissement investi le 31/12/2022.

¹⁸ Pour plus de détails, voir communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

Site industriel Vosdonk, Etten-Leur (NL)¹⁹

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. Ce développement est entièrement pré-loué à HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans.²⁰



Phase 1 développement :

- Achat terrain : Q3 2020
- Superficie terrain²¹ : 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

Centre de recyclage et de distribution Cleantech, Tiel (NL)²²

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

¹⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com.

²⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com.

²¹ 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.

²² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com.

1.2.2.2 Projets en cours de réalisation²³

En outre, dans le courant de 2022, Montea a lancé deux projets à réceptionner au premier trimestre de 2023. Cela concerne le développement de deux centres de distribution à Tongres et à Vilvorde, pour une superficie d'environ 20 000 m² et environ 10 000 m² respectivement. Le budget d'investissement total avoisine € 30,5 millions.

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (phase 2) & Vilvorde (BE)²⁴

Dans une deuxième phase de la collaboration structurelle avec Cordeel, Montea a acheté au **quatrième trimestre** 2022 un terrain d'environ 187 000 m² situé à Tongres. Dans le courant de 2022, le développement d'un premier bâtiment d'environ 20 000 m² a déjà commencé :

Phase 2 du développement Tongres – premier bâtiment (20 000 m²) :

- Achat terrain : Q4 2022
- Superficie terrain : env. 42 000 m²
- Superficie centre de distribution : environ 20 000 m²
- Début de la construction : Q3 2022
- Réception prévue : Q1 2023
- Loué pour un terme fixe de 6 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 18 millions



Toujours au **quatrième trimestre** 2022, Montea a acquis un terrain d'environ 22 000 m² à Vilvorde, sur lequel le développement d'un bâtiment d'environ 10 000 m² a déjà commencé :



Vilvorde:

- Achat terrain : Q4 2022
- Superficie terrain : env. 22 000 m²
- Superficie centre de distribution : environ 10 000 m²
- Début de la construction : Q3 2022
- Réception prévue : Q1 2023
- Locataire : Storopack Benelux NV pour un terme fixe de 10 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 13 millions

²³ En partie inclus dans le volume d'investissement réalisé au 30/12/2022 et en part dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 30/12/2022.

²⁴ Pour plus de détails, voir 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. Montea est convaincue qu'elle peut jouer un rôle central dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de ses clients par l'installation des panneaux photovoltaïques.

Dans le courant de 2022, un total de huit nouvelles installations PV a été réceptionné. Cela représente une valeur d'investissement totale d'environ € 7,3 millions. Le portefeuille PV de Montea comporte à la fin de 2022 un total de 46 installations solaires réparties sur la Belgique, les Pays-Bas et la France.

49 000 MWh production totale
Énergie pour **14 000 ménages**
Équivalent absorption de CO₂ de **840 hectares de forêts**

Réalisations de 2022²⁵

Dans le courant de 2022, deux 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, trois nouvelles installations PV ont vu le jour, soit un investissement total d'environ € 1,9 million. Le parc PV néerlandais produit désormais environ 15 700 MWh, soit la consommation énergétique annuelle d'environ 4 500 ménages.

Enfin, toujours en 2022, les trois premières installations PV ont été inaugurées en France. Ces infrastructures représentent un investissement d'environ € 3,9 millions, qui comprend les travaux de renforcement de la toiture. Les installations sont à même de produire environ 1 900 MWh en France, l'équivalent de la consommation électrique de quelque 500 familles.

Réalisations prévues en 2023²⁶

En Belgique, aux Pays-Bas et en France, Montea a l'intention d'augmenter la production des installations PV de 21 600 MWh, ce qui portera la future capacité totale à 70 600 MWh. Montea réserve à cet effet un budget d'investissement d'environ € 15,3 millions.

En Belgique, Montea a l'intention d'augmenter la production des installations PV de 9 300 MWh, ce qui portera la future capacité totale à 40 700 MWh. Montea réserve à cet effet un budget d'investissement d'environ € 6,5 millions.

Parallèlement, aux Pays-Bas, Montea a l'intention d'augmenter la production des installations PV de 11 500 MWh, ce qui portera la future capacité totale à 27 200 MWh. Montea dégage à cet effet un budget d'investissement d'environ € 8,4 millions.

En France, enfin, Montea a l'intention d'augmenter la production des installations PV de 700 MWh, ce qui portera la future capacité totale à 2 600 MWh. Montea réserve à cet effet un budget d'investissement d'environ € 0,4 million.

²⁵ Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/12/2022.

²⁶ Inclus dans le volume d'investissement « en cours de réalisation » au 31/12/2022.

1.2.3 Potentiel de développement – réserve foncière

Montea achève 2022 avec une réserve foncière d'environ 2 400 000 m² au total, une réserve confortable qui lui permettra de continuer à concrétiser ses ambitions dans les années qui viennent. Montea pouvait acheter en 2022 environ 156 000 m² de terrains, dont 150 000 m² se trouvaient déjà sous son contrôle (cf.1.2.1.1). En Belgique, il s'agit d'un terrain à développer à Lembeek (environ 55 000 m²) et d'un terrain industriel d'environ 6 000 m² situé à Forest. Aux Pays-Bas, Montea a acquis trois terrains d'extension à Tilburg, Zwolle et 's Hertogenbosch, pour environ 24 000 m², ainsi qu'un terrain à développer d'environ 70 000 m² à Senlis. En outre, au dernier trimestre 2022, Montea a pris le contrôle d'une réserve foncière située à Toury, en France, soit environ 545 000 m² (cf. 1.2.1.2). Enfin, en Belgique, les développements ont commencé sur deux terrains à Tongres, pour environ 44 000 m² (cf.1.2.2.1) et environ 42 000 m² (cf.1.2.2.2), ainsi qu'à Vilvorde sur un terrain d'environ 22 000 m² (cf.1.2.2.2).



1.2.4 Aperçu projets identifiés

	Country	Location	Land-bank	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	Tongeren	x	145.000 m ²			tbc	N.A.	17 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€	
	FR	Toury	x	545.000 m ²			tbc	N.A.	27 M€	
		Solar panels								
	Other								14 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 '22	Tailormade Logistics	6 y	24 M€	
	BE	Tongeren		42.000 m ²	20.000 m ²	Q1 '23	Confidential	6 y	18 M€	
	BE	Vilvoorde		22.000 m ²	10.000 m ²	Q1 '23	Storopack Benelux	10 y	13 M€	
	NL	Zwolle	x	60.000 m ²	33.000 m ²	Q1 '22	PostNL	8 y	35 M€	
	NL	's Hertogenbosch	x	50.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	PostNL	4 y	30 M€	
	NL	Tilburg	x	20.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	Barsan	9 y	9 M€	
	NL	Alkmaar	x	8.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	BE	Ghent	x	46.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6 y	17 M€	
	NL	Berkel & Rodenrijs	x	9.000 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	NL	Almere	x	35.800 m ²	25.800 m ²	Q2 '22	Confidential	18 y		
	NL	Catharijne	x	7.500 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	Confidential	10 y	62 M€	
	NL	Zeewolde		54.000 m ²	36.600 m ²	Q2 '22	Confidential	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 International	14 y	30 M€	
	FR	Avignon		26.500 m ²	12.700 m ²	Q3 '22	Rozenbal	3 y	10 M€	
	Total				1.823.920 m²	425.400 m²				

1.3 Evènements et transactions importantes survenus durant l'année 2022

1.3.1 Locations

Taux d'occupation de 99,4 %

Le taux d'occupation s'élève le 31 décembre 2022 à 99,4 % (contre 99,7 % fin 2021). Les vacances actuelles, très limitées, se situent à Le Mesnil-Amelot (FR), auparavant loué à Mondial Air Fret et à Alsmeer (NL) précédemment loué à Scotch & Soda.

Sur les 9 % de contrats arrivant à échéance en 2023, 51 % sont déjà prorogés ou renouvelés.

1.3.2 Activité de désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissements durant 2022.



1.3.3 Rapport ESG²⁷: stratégie de durabilité de Montea

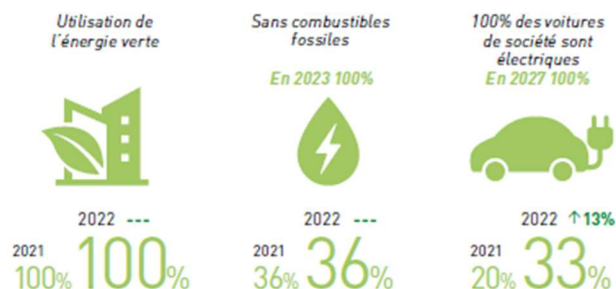
Entreprendre et croître dans un souci de qualité, avec prise en compte de notre environnement au sens large : cela a toujours fait partie de l'ADN de Montea. Notre track record de ces dernières années témoignent de notre engagement en faveur d'une croissance durable de la valeur plutôt que du profit à court terme. Nous avons pris des mesures essentielles pour transformer l'ADN de Montea en une vision claire et une stratégie de durabilité à moyen (2030) et long (2050) terme.

Montea opérations

Objectifs émissions de gaz

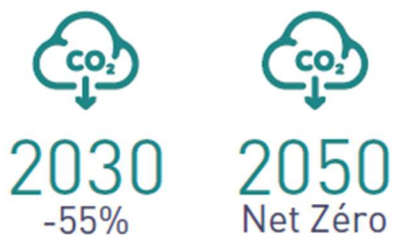


Actions

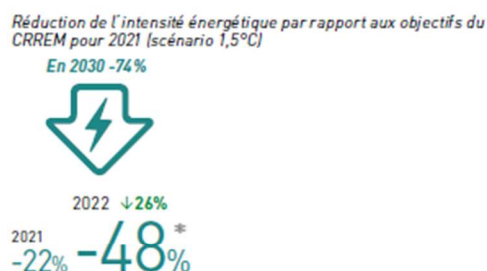


Nouveaux développements

Objectifs émissions de gaz

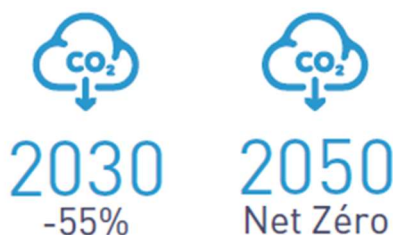


Actions

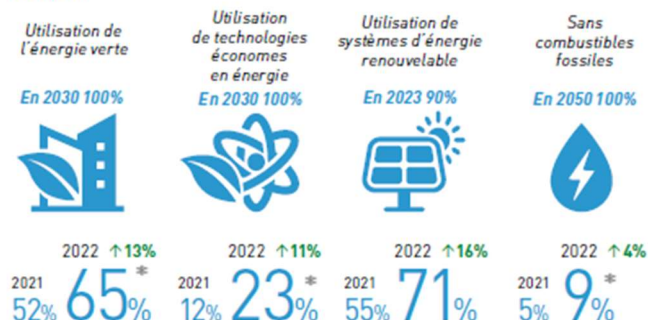


Portefeuille existant

Objectifs émissions de gaz



Actions



* Pourcentage soumis à validation par le commissaire, les résultats définitifs seront communiqués dans le rapport annuel intégré

²⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 15/04/2022 ou www.montea.com.

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 2020 et 2021, Montea a converti ce plan en une vision claire pour la première fois et a reçu une reconnaissance pour cela, notamment un score GRESB qui a plus que doublé et un prix EPRA sBPR Argent.

En 2022, Montea a poursuivi sur la voie choisie et a amélioré son score GRESB à 77/100, contre un score de 69/100 en 2021. Les objectifs du GRESB permettent aux investisseurs de mieux comprendre les résultats effectifs obtenus par les sociétés immobilières dans leur cheminement vers une activité plus durable.

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

En outre, Montea a obtenu l'or pour la première fois aux EPRA sBPR awards ²⁸. Les recommandations de l'EPRA en matière de bonnes pratiques de durabilité (sBPR) visent à améliorer les normes et la cohérence des rapports de durabilité pour les sociétés immobilières cotées en Europe. Sur la base du respect du sBPR de l'EPRA dans leurs rapports publics, les entreprises sont sélectionnées pour un Gold, Silver ou Bronze Award.

Rating	Latest scores	Evolution		
		2020	2021	2022
	Reference year	2019	2020	2021
	2022 — GOLD Award Exceptional adherence to sBPR Scoring above 85%			
	2022 — Green Star With a score of 77%			

Le score GRESB et le EPRA sBPR Award sont évolutifs et en ce sens, cela restera un défi chaque année de faire un meilleur score par rapport à ses pairs et d'essayer de finir plus haut dans ces classements. En tout cas, c'est un défi que Montea aime relever avec son équipe, ses clients, ses fournisseurs et toutes les parties prenantes qui, comme Montea, s'orientent vers un avenir plus durable.

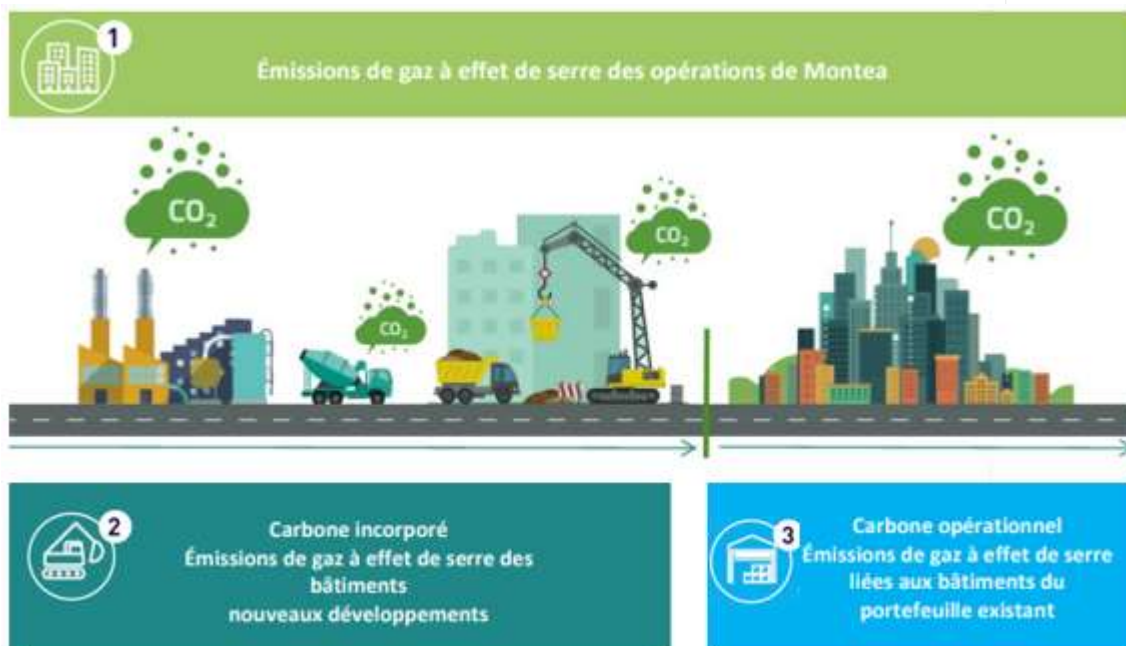
1.3.3.1 Environnement (Environment)

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 :

- ① Opérations de Montea (fonctionnement propre)
- ② Nouveaux développements
- ③ Portefeuille existant

²⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 29/09/2022 ou www.montea.com.



① Opérations de Montea

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

Objectifs émissions de gaz



La route vers la neutralité en CO₂ pour les opérations de Montea se poursuit avec l'installation d'une infrastructure de recharge supplémentaire pour les voitures électriques au les propres bureaux et le remplacement de l'ancien éclairage par un éclairage LED économe avec des capteurs de lumière du jour et de mouvement.

Pour réduire l'empreinte carbone, la décision a été prise en 2021 de ne plus louer que des voitures électriques. À l'heure actuelle, le parc de véhicules Montea compte déjà 33 % de voitures électriques. En raison de longues délais de livraison des voitures neuves, le déploiement du plan de mobilité électrique accuse du retard. Néanmoins, cette situation ne devrait être que temporaire et Montea restera sur la bonne voie pour atteindre son objectif de 2030.

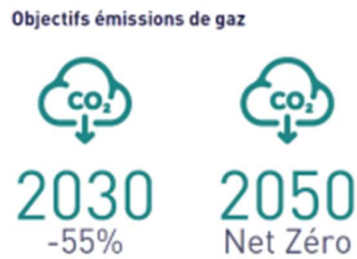
La durabilité fait également partie des préoccupations des Monteaners, les employés de Montea. Ceux-ci ont constitué en 2022 l'équipe « Montea Sustainability ». Les initiatives qui voient le jour au sein de ce forum portent sur l'intégration de la durabilité dans le comportement et l'ambiance qui règnent dans les bureaux. Voici quelques exemples d'initiatives déjà en place :

- utilisation de papier recyclé sur toutes les imprimantes de bureau ;
- remplacement des bouteilles non réutilisables par une installation de distribution d'eau ;
- adoption d'une gourde réutilisable pour chaque membre du personnel, en collaboration avec « ocean bottle ». Chaque gourde achetée correspond à une collecte de 11,4 kg de plastique (soit 1 000 bouteilles en plastique).

L'équipe « Montea Sustainability » se réunit régulièrement pour réfléchir à d'autres initiatives.

② Nouveaux développements

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



Montea affiche aussi ses ambitions en matière d'émissions de CO₂ dans les nouveaux développements. On distingue à cet égard deux volets : l'efficacité énergétique et le carbone incorporé (embodied carbon)²⁹.

1. Efficacité énergétique des nouveaux développements

Afin de réduire à la fois les coûts d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des nouveaux bâtiments, des objectifs ont été défini en termes d'efficacité énergétique des nouveaux développements.

Montea a par ailleurs commandé des études énergétiques approfondies à propos de ses bâtiments. D'après ces études, dans les nouveaux développements, une efficacité énergétique de 25 kWh/(m².an) est tout à fait envisageable. Si on ajoute à cela les mesures définies dans les spécifications Blue Label de Montea³⁰, la société devrait être en mesure d'atteindre dès 2023 l'objectif d'une efficacité énergétique maximale dans les nouveaux développements. Le résultat : une économie d'énergie de 3 450 MWh, ou baisse des émissions de 641,7 tCO₂/an (ce qui équivaut à l'absorption annuelle de CO₂ par 41 Ha de bois)

En ce qui concerne les nouveaux développements de Tongres³¹, parallèlement à l'installation classique de panneaux photovoltaïques, on prévoit aussi un système de stockage d'énergie sur batterie à hauteur de 300 kWh. Le système contribuera à optimiser la consommation propre d'énergie verte produite localement par les panneaux solaires. Il appuiera de même les mesures indispensables aux services de stabilité du réseau électrique belge.

1. Carbone incorporé dans les nouveaux développements

Montea s'efforce par ailleurs de réduire sensiblement le carbone incorporé libéré par la construction des nouveaux bâtiments. Sachant que 76 % du carbone incorporé dans un bâtiment dépendent du choix des produits, il va de soi que Montea cherche constamment des méthodes et des matériaux innovants et durables (par exemple béton pauvre en CO₂). En outre, on évite le diesel sur les chantiers, les matériaux sont acheminés par bateau plutôt que par camion dans la mesure du possible et l'eau de ciment est collectée et éliminée sur place au lieu d'être rejetées sur le site. Cependant, trouver les bons fournisseurs et partenaires et faire de grands pas en avant reste un défi, mais dans ce domaine aussi, Montea relève le défi.

Réception Amazon Logistics, Blue Gate Antwerp (BE)

En septembre, Montea a réceptionné la première Delivery Station belge pour son locataire Amazon Logistics sur le site Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA), à Blue Gate Antwerp. 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

²⁹ « Embodied carbon » : somme des émissions de gaz à effet de serre libérées durant les phases suivantes du cycle de vie : extraction des matières premières, transport, construction, entretien, rénovation et fin de vie du produit ou système.

³⁰ Montea Blue Label est un manuel durable pour les projets de construction neuve.

³¹ Voir 1.2.2.2, projets en cours de réalisation.

résultat : un bâtiment flexible, avec une bonne utilisation de l'espace, une consommation d'énergie très basse et des faibles émissions de CO₂, sans oublier la circularité, le cycle de vie des matériaux utilisés et le bien-être des personnes qui y travaillent.

La delivery station d'Amazon remplit les conditions du certificat BREEAM³² « Excellent ».

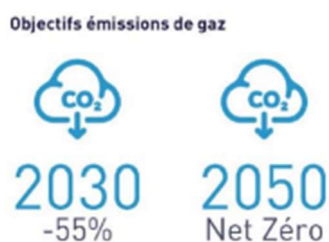
La nouvelle delivery station fait partie d'un ensemble plus large que Montea développe pour en faire un parc logistique urbain. Elle occupe le premier terrain éco- efficace de Belgique en liaison avec les voies navigables. Montea est depuis 2016 le partenaire exclusif du développement de la zone logistique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

Lancement procédure de permis pour centre de distribution urbaine à Forest

Une demande de permis est en cours pour un nouveau centre de distribution urbaine à Forest.³³ Parallèlement à la procédure de permis, les études se poursuivent pour permettre l'application concrète des principes de la note initiale « Vlaanderen circulaire » du gouvernement flamand sur ce site. Les matériaux sélectionnés, par exemple, présenteront le moins possible de carbone incorporé. À cet égard, les fiches EPD (Environmental Product Declarations) des producteurs et le calcul LCA (Life Cycle Analyse) constituent des sources d'information importantes. À partir d'une analyse du cycle de vie, la fiche EPD quantifie l'incidence environnementale d'un matériau tout au long de sa durée de vie, afin de permettre la comparaison entre des matériaux remplissant la même fonction. Ce développement ambitionne de se conformer aux conditions de certification BREEAM « Excellent ».

③ Portefeuille existant

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 :



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

- Installation de systèmes PV pour approvisionner les bâtiments en énergie renouvelable
- Remplacement des chauffages au gaz existantes et des pompes à chaleur relativement anciennes par des pompes à chaleur modernes à haut rendement énergétique capable de chauffer à l'électricité verte
- Remplacement de l'éclairage LED économe en énergie
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Rénovation des toitures avec isolation renforcée pour réduire les pertes de chaleur
- Affinement du monitoring énergétique pour mieux appréhender les consommations d'énergie

Pour aider ses clients à mitiger 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. En Belgique, aux Pays-Bas et en France, Montea

³² « Building Research Establishment Environmental Assessment Method » est un certificat de durabilité attestant la construction de bâtiments durables avec un minimum d'incidence environnementale. Les performances du bâtiment sont répertoriées durant tout le cycle de vie. Un score est attribué sur cette base.

³³ Il s'agit du développement d'une friche industrielle (20 000 m²) proche du centre de Bruxelles. La valeur d'investissement ne figure pas encore dans le volume d'investissement identifié, en raison de la demande de permis en cours.

a l'intention d'augmenter la production totale des installations PV de 21 600 MWh. Cela correspond à la consommation annuelle de 6 100 ménages, l'équivalent de l'absorption du carbone par 500 ha de forêt.

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 des sites. Entre-temps, 21 % de notre surface de bâtiment est équipée de pompes à chaleur à haut rendement énergétique et 41 % de la surface de bâtiment est équipée d'un éclairage LED. Par ailleurs, en 2022, 59 bornes de recharge pour véhicules électriques ont déjà été installées.

En Belgique et en France, les toitures des biens de Saint Priest (FR), Saint-Martin-de-Crau (FR), Marennes (FR) et Hoboken (BE) ont été entièrement rénovées (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. Aux Pays-Bas, Montea a offert à tous ses locataires un coach en durabilité, en guise de cadeau de fin d'année. Début 2023, ce coach rendra visite à tous les sites pour conseiller les occupants en matière de durabilité. L'initiative a reçu un accueil enthousiaste.

Lancement étude de faisabilité pour rendre Park de Hulst neutre en carbone

L'Europe est en pleine transition vers une économie neutre en carbone à l'échéance de 2050. Dans ce contexte, l'électrification des activités à forte densité carbone revêt une importance cruciale. Les activités dans et autour de nos bâtiments à de Hulst ne font pas exception à cette règle. Un écosystème complexe comme celui de Hulst nécessite cependant une approche multifacette, faisant appel à diverses solutions technologiques, apte à prendre en compte les souhaits et les aspirations de toutes les entreprises concernées. Montea, Quares et Toyota Material Handling, avec le soutien de la VUB et de Flux 50, se sont retroussé les manches pour faire de ce parc un pionnier sur la voie de la neutralité carbone. Les protagonistes étudient comment atteindre cet objectif via une collaboration sur le plan de l'énergie renouvelable, de la mobilité et de la logistique. Une étude de faisabilité sera réalisée dans les prochains mois, dans le but d'étudier et d'optimiser les scénarios possibles pour la transition énergétique de Hulst. Dans ce cadre, différentes solutions techniques commercialement disponibles seront examinées : production locale d'énergies renouvelables, production locale d'hydrogène vert, systèmes de stockage d'énergie, véhicules électriques sur batteries et sur pile à combustible.

Green Finance Framework

En accord avec son Green Finance Framework, Montea produit 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 a permis à Montea d'économiser des émissions de gaz à effet de serre à raison de 20 379 tCO₂e/an (équivalent de l'absorption annuelle de carbone par 1 306 ha des forêts). L'impact et l'affectation des € 380 millions en Green unsecured notes (obligations vertes non sécurisées) émises en 2022 seront calculés de la même manière.



1.3.3.2 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.



L'ambition de Steven Claes, qui a rejoint l'équipe de Montea à 2022 en tant que premier Chief Human Resources Officer de Montea, est de soutenir et de 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.
- **Santé et engagement** 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, et (iii) la prise en compte de la communauté via les initiatives CSR et le team building.
- **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.

Équipe et organisation

Au premier semestre 2022, Montea s'est associée avec un partenaire extérieur qui s'occupe du bien-être sur les lieux de travail, afin de mener un Human Capital Scan. Cette analyse a pour but de révéler ce qui donne de l'énergie au personnel, ce qui cause du stress, mais aussi comment rendre les personnes plus fortes physiquement et mentalement. Tous les Monteaners ont reçu un questionnaire anonyme pour les besoins du sondage.

Montea peut être fière du résultat : si l'on se base sur l'apport du partenaire extérieur, Montea est un des meilleurs lieux de travail en termes de motivation et d'implication. Les réponses montrent qu'il règne dans la société une formidable ambiance d'équipe. L'énergie sociale et le sentiment de solidarité sont très présents. Les collaborateurs se soutiennent mutuellement. Les managers apportent aussi leurs supports et les



réalisations sont reconnues par les collègues. Une bonne note est attribuée à l'autonomie dans le travail et à la diversité du cadre de travail. Il en va de même de la question de savoir si les moyens sont suffisants et si l'équipe fonctionne efficacement. Grâce à tous ces éléments, les collaborateurs de Montea travaillent avec plaisir, font preuve de loyauté émotionnelle et manifestent très peu d'intention de quitter la société. Naturellement, on relève aussi quelques points à surveiller au sein de Montea (rien d'inquiétant cependant), ce sur quoi on peut encore travailler pour faire de Montea un lieu de travail encore meilleur. À cette fin, plusieurs initiatives ont déjà vu le jour, par exemple des workshops (réunissant les équipes internes ou avec des spécialistes externes) consacrés à des thèmes comme l'intégration travail/vie privée ou la fixation des limites. Pour demain, le défi consistera à conserver ce beau résultat tout en poursuivant la croissance de l'organisation.

Enfin, sur le plan organisationnel, l'étude du capital humain a révélé un besoin des membres du personnel : comprendre encore mieux ce que Montea représente. À cet effet, les fondamentaux de Montea ont été répertoriés pour clarifier la mission, la vision, les valeurs et la raison d'être. Un workshop destiné à toute l'organisation a donné le coup d'envoi au troisième trimestre. Tous les collaborateurs ont eu leur mot à dire. Sur la base de cet apport, l'équipe de management a tenu plusieurs sessions pour aboutir à la création du « passeport de marque Montea ». Les rencontres ont aussi permis de préciser les objectifs stratégiques de la société pour les prochaines années. Le passeport de marque Montea et les objectifs stratégiques ont été présentés au conseil d'administration ainsi qu'à l'ensemble de l'organisation.

Développement des équipes

Montea construit sans relâche une organisation « fit for growth » à partir de la structure des pays clés. Cela passe par une structure flexible visant une organisation « performance driven, purpose led ».

Au quatrième trimestre 2022, Patrick Abel, le nouveau directeur national pour l'Allemagne, a été recruté (pour commencer à partir de janvier 2023). Il dirigera l'équipe locale « to-be-built » allemande. Sa tâche consiste aussi à coordonner les moyens internes et externes afin d'atteindre les objectifs de rendement convenus.

L'équipe française a été renforcée par l'ajout de 3 postes clés, un project development manager, un property manager et un business development manager, démontrant clairement les intentions de croissance française.

Les Pays-Bas ont connu ces dernières années une croissance exceptionnelle qui a accéléré nos activités. L'équipe néerlandaise du développement commercial a pu engager un nouveau collaborateur, attendu au premier trimestre 2023.

En Belgique, enfin, toujours à partir du premier trimestre 2023, un project development manager supplémentaire fera ses débuts. Nous recherchons aussi un directeur national Belgique, une nouvelle fonction chez Montea.

Plan d'incitant à long terme

Montea cherche à attirer les talents et ne cache pas ses ambitions de croissance durable à long terme. Dans cette perspective, le conseil d'administration a approuvé le plan d'options 2022 pour les collaborateurs belges, ainsi qu'un système de rétribution à base d'actions pour nos collègues français, avec effet au 1er janvier 2023. Pour les mêmes raisons, le lancement d'un plan d'achat d'options pour 2023 est à l'étude pour la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne.

1.3.3 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. La conformité aux réglementations et normes ESG applicables est une priorité absolue pour Montea et fait partie intégrante de ses processus d'audit interne.



Les grands principes de gouvernance de Montea sont exposés dans ses politiques, à savoir le corporate governance charter, code de conduite, règlement de transaction, supplier code of conduct, politique de rémunération et politique environnementale. Certaines de ces politiques ont été amendées en 2022 dans un esprit d'amélioration continue de la gouvernance de Montea, conformément à 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. Cette politique décrit les fondements de l'action de Montea dans ce contexte, qui couvre l'engagement dans les communautés locales concernées, l'engagement social et le soutien aux associations caritatives, et le partage du savoir. Toutes ces politiques peuvent être consultées sur le site web de Montea.

Au quotidien Montea milite pour une culture faisant une place centrale à l'égalité, à la diversité et à la non-discrimination. La diversité des employés assure une bonne dynamique et une prise de décision équilibrée et a déjà largement contribué à la croissance de Montea. 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. 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. Conformément aux principes de gouvernance d'entreprise, le conseil d'administration est composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs et indépendants.



Administrateurs indépendants

Depuis septembre 2022, Dirk Lannoo participe au conseil d'administration à titre consultatif en tant que conseiller stratégique dans le cadre des délibérations sur la stratégie immobilière (voir également 1.3.6)³⁴.

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.

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

³⁴ Pour plus de détails, voir la communiquée de presse du 01/09/2022 ou www.montea.com.

1.3.4 Poursuite du renforcement de la structure de financement

1.3.4.1 Résultat du dividende optionnel – 55% des actionnaires soutient la croissance de Montea en optant pour les actions³⁵

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.

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

Au deuxième trimestre 2022, Montea a complété 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 6,9 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.

1.3.4.3 Émission de nouvelles actions via ABB³⁶

Début novembre 2022, Montea a émis dans le cadre du capital autorisé 1 602 364 nouvelles actions, à € 64,00 par nouvelle action, via un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels, suivant une procédure de « accelerated bookbuilding ». Le placement privé a engendré un produit brut de € 102 551 296.

La transaction a pour effet de réduire le taux d'endettement. Elle soutient également la solidité du bilan face à la volatilité des marchés, à la dégradation des perspectives macro-économiques et à la hausse des taux d'intérêt. Simultanément, le produit de l'opération renforce les liquidités de Montea, qui pourra réagir plus vite aux opportunités d'investissement, en mettant l'accent sur des immeubles logistiques durables, multimodaux et multifonctionnels situés dans des endroits stratégiques de choix.

Les nouvelles actions ont été émises avec les coupons numéro 25 et suivants attachés. Les nouvelles actions donnent droit à un dividende à partir du 1 janvier 2022.

À l'issue du placement privé, le total du capital émis de Montea s'élève à € 367 352 913,12 représenté par 18 025 220 actions entièrement libérées.

1.3.4.4 Refinancement des lignes de crédit existantes

Jusqu'à présent, Montea a déjà pu refinancer € 106 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 6,9 ans.

³⁵ Pour plus de détails, voir communiqué de presse de 08/06/2022 ou www.montea.com.

³⁶ Pour plus de détails, voir communiqué de presse du 09/11/2022 ou www.montea.com.

1.3.5 Évolutions concernant le statut de FBI néerlandais

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.

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, l'institut de recherche 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'État aux Finances annonce qu'il va évaluer ces orientations. Les intentions concrètes seront présentées après l'été.

Mi-septembre 2022, le Secrétaire d'État aux Finances y a donné suite dans sa note de présentation du budget néerlandais pour 2023. La note annonce qu'à partir de 2024, le gouvernement instaurera une mesure dite immobilière dans la taxation des sociétés, en conséquence de quoi les FBI ne devraient plus pouvoir investir directement dans l'immobilier. Début décembre 2022, le cabinet des Finances a réagi au rapport d'évaluation relativement favorable de l'institut de recherche néerlandais indépendant SEO et communiqué sa décision : la mise en œuvre de cette abolition sera différée d'un an au 1er janvier 2025.

En conséquence, à partir de 2025, Montea Nederland N.V. et ses filiales ne pourraient plus prétendre au statut de FBI. Les FBI immobilières vont vraisemblablement se restructurer avant 2025. La réaction du ministère indique aussi que des mesures d'accompagnement seront prises en 2024 pour faciliter la restructuration des FBI qui investissent dans l'immobilier.

Le dialogue permanent que Montea Nederland N.V. et ses filiales entretiennent avec l'administration fiscale des Pays-Bas n'est pas entamé par l'annonce de la mesure immobilière de 2025. La mesure n'est pas rétroactive.

Traitement comptable et impact financier jusqu'en 2020 compris

Bien que Montea n'ait pas encore reçu l'accord de l'administration fiscale néerlandaise 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.³⁷ 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

³⁷ Y compris ses filiales néerlandaises.

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, 2017 et 2018 (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, 2017 et 2018.

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.³⁸ 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.

Le refus du statut de FBI aurait, pour les années 2015 à 2020, un impact négatif de € 9,4 millions (ou 0,57 € par action³⁹) sur le résultat EPRA. L'octroi du statut FBI aurait, pour les années 2015 à 2020, un impact positif de € 11,7 millions sur la position de liquidité de Montea.

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 et 2022, 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 pour 2021 et € 4,4 millions pour 2022 a été constituée dans le résultat EPRA 2021 et le résultat EPRA 2022, respectivement, à savoir la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire. Le refus du statut du FBI n'aurait, en ce qui concerne les années 2021 et 2022, aucun impact sur le résultat de l'EPRA.

L'octroi du statut de FBI aurait, pour les années 2021 et 2022, un impact positif de € 8,4 millions (ou € 0,50 par action) sur le résultat EPRA ainsi qu'un impact positif de € 40,7 millions (ou € 2,46 par action) sur le résultat du portefeuille via l'inversion de l'impôt différé anticipé sur le bien.

Traitement comptable & impact financier Track'24 (2023 et 2024)

Dans ses perspectives pour 2023 et 2024, Montea a tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI lui serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. C'est la raison pour laquelle une provision fiscale de € 5,8 millions pour 2023 et € 6,1 millions pour 2024 a été incluse respectivement dans le résultat EPRA estimé 2023 et le résultat EPRA estimé 2024. La provision représente la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire.

Le refus du statut FBI serait sans effet sur le résultat EPRA pour les exercices 2023 et 2024. L'octroi du statut FBI pour les mêmes années, en revanche, exercerait un impact positif de € 5,8 millions et € 6,1 millions sur le résultat EPRA.

Soutenue par le droit européen, Montea espère encore pouvoir aussi appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. Les déclarations fiscales (au moins jusqu'en 2024 y compris) seront donc déposées dans le cadre FBI. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

³⁸ Et ses filiales néerlandaises.

³⁹ Sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions de 16 538 273 pour 2022.



1.3.6 Autres événements pendant 2022

Programme de rachat de 70 000 actions⁴⁰

Dans les limites de l'autorisation de rachat d'actions accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, Montea a mené à bien un programme de rachat d'actions propres pendant la période du 6 janvier 2022 au 3 février 2022 inclus. Pendant cette période un total de 70 000 actions propres a été acquies, pour un prix total de € 8 838 255,60, par un broker indépendant. Les actions acquises dans le cadre du programme de rachat seront utilisées pour mettre en œuvre des plans d'achat d'actions et d'options sur actions en faveur des dirigeants et des employés de Montea.

À la suite de ce programme de rachat le nombre total d'actions propres de Montea s'élève à 82 422 (0,51% sur un total de 16 215 456 actions) au 3 février 2022.⁴¹ Les communiqués de presse relatifs au programme de rachat et la liste de toutes les transactions individuelles peuvent être consultés sur: <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

Recrutement Chief Human Resources Officer



En février 2022 Steven Claes est venu renforcer l'équipe Montea-en qualité de Chief Human Resources Officer. Son arrivée donne une impulsion nouvelle au volet social de la politique ESG.

Au poste de CHRO, Steven poursuivra l'élaboration de la politique HR dans l'ensemble du groupe Montea et la pérennisera en vue de la future croissance de la société et de l'équipe. En particulier, il mettra en place un nouveau programme de bien-être pour le personnel. Il optimisera également les enquêtes de satisfaction et les processus d'évaluation existants.

Cession d'actions propres⁴²

Conformément à l'article 8:6 de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, Montea déclare avoir effectué au cours du mois d'avril 2022 les transactions suivantes d'actions propres, hors bourse (OTC), afin de livrer ces actions Montea aux bénéficiaires concernés dans le cadre d'un plan d'achat d'actions.

Date	Nombre d'actions	Prix par action (€)
11/04/2022	600	90,24
12/04/2022	1 500	92,32
13/04/2022	1 500	92,32
13/04/2022	200	92,32
13/04/2022	200	90,24
14/04/2022	110	92,32
14/04/2022	69 258	90,24
14/04/2022	1 000	90,24
15/04/2022	200	92,32

À la suite des transactions ci-dessus, le nombre total d'actions propres s'élève à 7 854 (0,05 % sur un total de 16 215 456 actions) au 15 avril 2022.

⁴⁰ Pour plus de détails, voir communiqué de presse du 03/02/2022 ou www.montea.com.

⁴¹ Pour une mise à jour concernant le nombre d'actions propres suite à cette transaction, voir ci-dessous.

⁴² Pour plus de détails, voir communiqué de presse du 19/04/2022 ou www.montea.com.

Programme de rachat de 25.000 actions⁴³

Dans les limites de l'autorisation de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 9 novembre 2020, Montea a mené à bien un programme de rachat d'actions propres pendant la période du 24 mai 2022 au 2 juin 2022. Pendant cette période, un total de 25 000 actions propres a été acquis pour un prix total de € 2 524 428,80, par un broker indépendant. Les actions acquises dans le cadre du programme de rachat seront utilisées pour mettre en œuvre des plans d'achat d'actions et d'options sur actions en faveur des dirigeants et des employés de Montea.

À la suite de ce programme de rachat, le nombre total d'actions propres détenues par Montea s'élève à 32 854 (0,20 % sur un total de 16 215 456 actions) au 2 juin 2022. Les communiqués de presse relatifs au programme de rachat et la liste de toutes les transactions individuelles peuvent être consultés sur : <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

Lieve Creten renforce le conseil d'administration de Montea⁴⁴



L'assemblée générale de Montea Management NV a approuvé le 17 mai 2022 la nomination de Lieve Creten en tant qu'administratrice indépendante non exécutive, pour un terme de trois ans

Cette nomination s'inscrit dans le cadre d'une politique de bonne gouvernance : Montea a décidé de maintenir le nombre d'administrateurs indépendants après la fin du mandat de Sophie Maes.

Forte d'une expertise variée et de plusieurs mandats dans d'autres comités et conseils d'administration, Lieve Creten est bien armée pour contribuer aux ambitions de croissance de Montea.

Montea monte en puissance en France – Luc Merigneux débute comme Country Director France⁴⁵

En juin Luc Merigneux a fait ses débuts au poste de Country Director France, avec la mission d'accélérer de manière significative la croissance du portefeuille français sans compromettre la qualité. Sous sa houlette, Montea souhaite grandir en France suivant la formule qui a déjà fait son succès en Belgique et aux Pays-Bas. On songe en premier lieu aux développements internes et aux partenariats stratégiques avec des acteurs bien implantés.

Luc a plus de 14 ans d'expérience dans l'immobilier, avec un accent particulier sur le secteur logistique. Il dispose de l'expertise nécessaire pour apporter à Montea des projets immobiliers.

Le nouveau Country Director France prend ses fonctions au bureau de Paris. En collaboration avec l'équipe locale française de Montea, il poursuivra l'élaboration du plan de croissance Track'24.



⁴³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 23/05/2022, 01/06/2022 et 02/06/2022 ou www.montea.com

⁴⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 24/05/2022 ou www.montea.com

⁴⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/06/2022 ou www.montea.com

Dirk Lannoo renforce Montea en tant que conseiller stratégique de Montea ⁴⁶



Montea accueille Dirk Lannoo en tant que conseiller stratégique dans les 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.

Montea's Reality Check⁴⁷

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.



Programme de rachat de 50.000 actions⁴⁸

Dans les limites de l'autorisation de rachat d'actions accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, Montea a mené à bien un programme de rachat d'actions propres pendant la période du 20 décembre 2022 au 30 décembre 2022 inclus. Pendant cette période un total de 50 000 actions propres a été acquis, pour un prix total de € 3 286 720,43, par un broker indépendant. Les actions acquises dans le cadre du programme de rachat seront utilisées pour mettre en œuvre des plans d'achat d'actions et d'options sur actions en faveur des dirigeants et des employés de Montea.

À la suite de ce programme de rachat le nombre total d'actions propres de Montea s'élève à 82 854 (0,46% sur un total de 18 025 220 actions) au 31 décembre 2022. Les communiqués de presse relatifs au programme de rachat et la liste de toutes les transactions individuelles peuvent être consultés sur: <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

⁴⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 01/09/2022 ou www.montea.com.

⁴⁷ Pour plus de détails, voir blog post du 14/10/2022 ou www.montea.com.

⁴⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/12/2022 ou www.montea.com.

1.3.7 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 3,30 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 4,10 par action, le conseil d'administration de l'administrateur unique de Montea va proposer un dividende brut de € 3,30 par action (€ 2,31 net par action). Le dividende brut par action progresse de 9 % par rapport à 2021 (€ 3,75 brut par action).

RATIOS CLES	31/12/2022	31/12/2021
Ratios clés (€)		
Résultat EPRA par action (1)	4,10	3,75
Résultat sur le portefeuille par action (1)	4,74	9,57
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	3,53	0,80
Résultat net (IFRS) par action (1)	12,36	14,12
Résultat EPRA par action (2)	3,76	3,73
Distribution proposée		
Dividende brut par action	3,30	3,03
Dividende net par action	2,31	2,12
Nombre moyen pondéré d'actions	16.538.273	16.130.871
Nombre d'actions en circulation en fin de période	18.025.220	16.215.456

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

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

1.4 Résultats financiers pour l'exercice 2022

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 31 décembre 2022

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES CONDENSE (K EUR) Analytique	31/12/2022	31/12/2021
	12 mois	12 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	90.889	75.145
RESULTAT IMMOBILIER	99.913	84.743
% par rapport au résultat locatif net	109,9%	112,8%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-2.003	-2.574
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	97.910	82.169
Frais généraux de la société	-6.742	-5.052
Autres revenus et charges d'exploitation	-148	158
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	91.020	77.275
% par rapport au résultat locatif net	100,1%	102,8%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-17.948	-11.561
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	73.072	65.714
Impôts	-5.334	-5.281
RESULTAT EPRA par action	67.738 4,10	60.433 3,75
Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	453
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	92.864	175.392
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-14.570	-21.397
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	78.312	154.448
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	58.408	12.967
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	58.408	12.967
RESULTAT NET par action	204.458 12,36	227.848 14,12

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

□ Résultat locatif net

Le résultat locatif net se monte à € 90,9 millions pour 2022, soit 21 % (ou € 15,7 millions) de mieux qu'à la même période de 2021 (€ 75,1 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 (en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées 2022 et 2021), les revenus locatifs ont augmenté de 3,3 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (3,0 %) et de la relocation des unités inoccupées du bâtiment d'Alost et de Le Mesnil-Amelot (France) (0,3 %).

□ Résultat immobilier

Le résultat immobilier atteint € 99,9 millions sur 2022, en hausse de € 15,2 millions (ou 18 %) par rapport à la même période de l'an dernier (€ 84,7 millions). L'augmentation de € 15,7 millions du résultat locatif



net est partiellement compensée par une baisse des autres produits liés à la location par rapport à 2021, qui comprenaient une indemnité non récurrente.⁴⁹

□ 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 augmenté de € 1,4 million par rapport à 2021. Cela s'explique par la croissance du portefeuille. L'augmentation du résultat immobilier se prolonge cependant par une hausse proportionnelle du résultat d'exploitation immobilier avant résultat sur le portefeuille, soit 18 % de plus qu'à la même période de l'année dernière (de € 77,3 millions en 2021 à € 91,0 millions en 2022).

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle⁵⁰ se situe à 91,1 % pour toute l'année 2022, contre 91,2 % en 2021.

□ Résultat financier

Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture atteint € -17,9 millions, à comparer aux € -11,6 millions de la même période de l'année dernière, une augmentation de 55 % (€ 6,4 millions). Cette évolution résulte d'une dette plus importante en 2022, contractée pour financer les investissements réalisés dans le courant de 2022.

Au 31 décembre 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 96,0 %.

Le coût financier moyen^{51*} calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 1,9 % pour l'exercice 2022 contre 1,8 % à la fin de l'exercice 2021.

□ Impôts

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

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans son compte de résultat, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 4,4 millions a été constituée dans le compte de résultat 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 2022 sera donc déposée dans le cadre FBI, comme celle de 2021. 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 € 67,7 millions pour 2022, une hausse de € 7,3 millions ou 12 % sur la même période de 2021 (€ 60,4 millions). 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.

⁴⁹ Montea a perçu au premier trimestre 2021 une indemnité non récurrente, en vertu d'une convention aux termes de laquelle Montea renonce à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg.

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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.

Le résultat EPRA par action pour 2022 s'élève à € 4,10 par action, en hausse de 9 % sur le résultat EPRA par action pour 2021 (€ 3,75 par action), compte tenu de l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions (3 %).

□ Résultat sur le portefeuille immobilier⁵²

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour l'exercice 2022 atteint € 78,3 millions ou € 4,74 par action⁵³, en baisse de 49 % par rapport à 2021 (€ 154,4 millions). En 2021, le résultat positif de € 154,4 millions était principalement dû à une baisse de yield shift de 68 bps. En 2022, les revalorisations positives du portefeuille existant résultent essentiellement de la hausse des valeurs locatives estimées sur le marché (15,3 %), mais sont en partie compensées par un yield shift ascendant de 13 pb et par l'adaptation du tarif de l'impôt néerlandais sur les cessions (de 8,0 % à 10,4 %) à partir du 1er janvier 2023. La provision pour imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais, initialement constituée pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section Impôts), connaît en 2022 une baisse de € 6,8 millions par rapport à 2021.

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 € 58,4 millions ou € 3,53 par action à la fin de 2022 (contre une variation de € 13,0 millions à la fin de 2021). L'impact positif de € 45,4 millions résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin décembre 2022, suite à la hausse des taux de long terme dans le courant de 2022.

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

□ 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 imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais constituée pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section Impôts).

Le résultat net de 2022 (€ 204,5 millions) baisse de € 23,4 millions ou 10 % par rapport à la même période de l'an dernier, principalement en raison de la baisse du résultat sur le portefeuille immobilier, partiellement compensée par la hausse des variations de la juste valeur des instruments financiers en 2022, comparé à 2021.

Le résultat net (IFRS) par action⁵⁴ se situe à € 12,36 par action, contre € 14,12 par action en 2021.

⁵² 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.

⁵³ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁵⁴ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

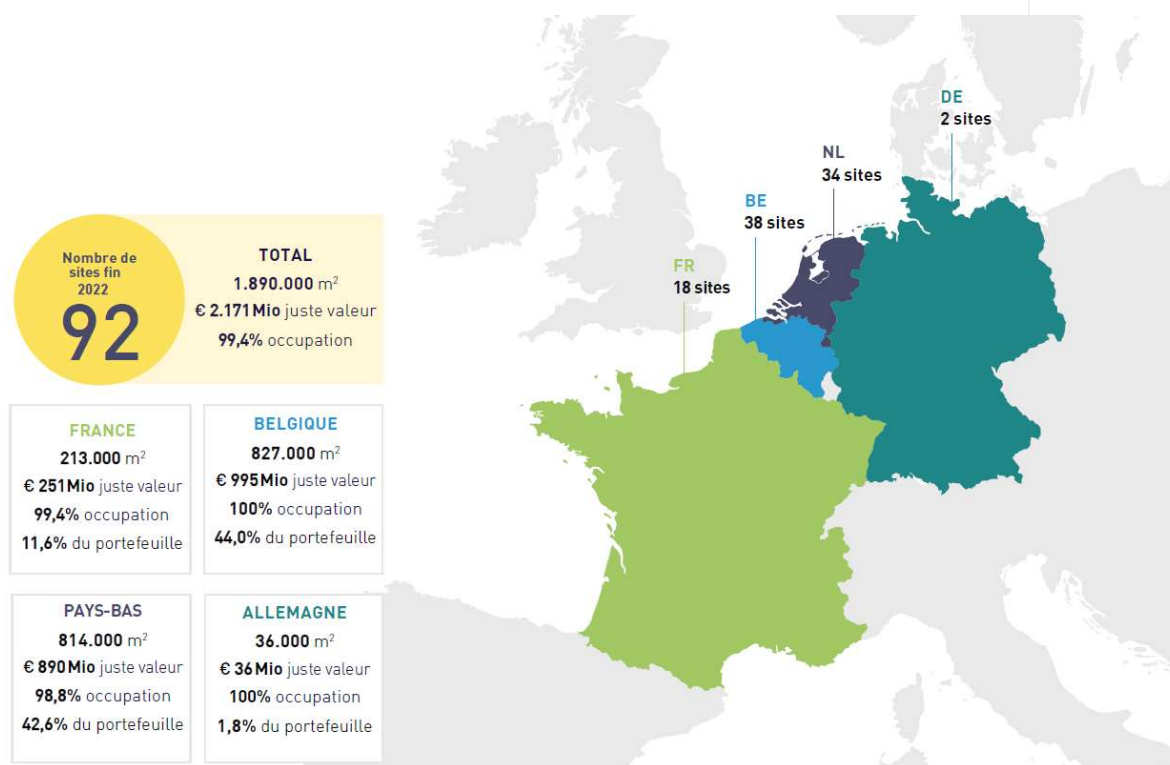
1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31 décembre 2022

BILAN CONSOLIDE CONDENSE (EUR)		31/12/2022	31/12/2021
		Conso	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.215.999.976	1.703.679.775
II.	ACTIFS COURANTS	111.711.946	49.237.090
	TOTAL DE L'ACTIF	2.327.711.922	1.752.916.865
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.301.220.020	1.016.279.778
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.297.636.079	1.015.097.127
II.	Intérêts minoritaires	3.583.941	1.182.651
	PASSIFS	1.026.491.902	736.637.087
I.	Passifs non courants	909.109.354	597.218.066
II.	Passifs courants	117.382.548	139.419.021
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	2.327.711.922	1.752.916.865

1.4.4 Commentaires du bilan consolidé au 31 décembre 2022

Au 31/12/2022, le total de l'actif (EUR 2 327,7 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (87 % du total), de panneaux photovoltaïques (2 % du total) et de développements (4 % du total). Le reste de l'actif (7 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

1.4.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022



- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 890 029 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 99,4 % au 31/12/2022 contre 99,7 % fin 2021. Les vacances actuelles, limitées, se situent à Le Mesnil-Amelot (FR), auparavant loué à Mondial Air Fret et à Aalsmeer (NL), auparavant loué à Scotch & Soda.
- ❑ Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 2 171,0 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 2 019,5 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 102,3 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 49,2 millions).

	Total 31/12/2022	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2021
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)						
Nombre de sites	92	38	18	34	2	79
Superficie totale (m ²)	1.890.029	826.885	213.454	813.726	35.965	1.545.165
Loyers contractuels annuels (K EUR)	100.136					77.133
Rendement brut (%)	4,96%					4,98%
Current yield - 100% loué (%)	4,98%					5,07%
Superficie non louées (m ²)	11.110	0	1.250	9.860	0	4.135
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	831	0	118	714	0	279
Taux d'occupation	99,4%	100,0%	99,4%	98,8%	100,0%	99,7%
Valeur d'investissement (K EUR)	2.151.050	908.251	252.008	952.863	37.928	1.635.073
Juste valeur (K EUR)	2.019.489	887.948	235.446	860.585	35.511	1.548.305
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)						
Juste valeur (K EUR)	49.197	31.585	2.605	15.007	0	34.983
Portefeuille immobilier - Développements						
Juste valeur (K EUR)	102.338	75.420	12.703	14.215	0	114.834
Portefeuille immobilier - TOTAL						
Juste valeur (K EUR)	2.171.024	994.953	250.754	889.807	35.511	1.698.123

(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 photovoltaïques figure à la rubrique « D » du bilan (immobilisations).

- ❑ Le rendement immobilier sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 4,98 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 5,07 % au 31/12/2021. Le rendement brut, compte tenu des vacances actuelles, se situe à 4,96 %, contre 4,98 % au 31/12/2021.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 100,1 millions, une hausse de 30 % par rapport au 31 décembre 2021, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 102,3 millions, se compose de :
 - le développement en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – cf. 1.2.2.2
 - le développement en cours à Vilvorde (BE) – cf. 1.2.2.2
 - le terrain situé à Lembeek (BE) – cf. 1.2.1.1
 - le terrain de Lummen (BE)
 - le terrain de la phase 2 de Waddinxveen (NL)
 - le terrain de Senlis (FR)
 - le terrain situé à Saint-Priest (FR) – cf. 1.2.1.1
 - les panneaux photovoltaïques en cours d'installation (NL + FR) – cf. 1.2.2.3
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires (€ 49,2 millions) concerne 46 projets photovoltaïques en Belgique, en France et aux Pays-Bas.



- Montea dispose d'une réserve foncière totale de 2 401 318 m² qui représentera un potentiel de développement futur d'environ 1 200 000 m².



Environ 1,7 million m² (soit 70 % du total des terrains) de cette réserve ont été acquis et sont valorisés à € 308,7 millions au total dans le portefeuille immobilier. De plus, 73 % de la réserve engendrent un rendement immédiat de 5,6 % en moyenne.

Enfin, Montea contrôle environ 0,7 million m² (soit environ 30 % du total des terrains) par l'intermédiaire d'accords de partenariat.

		Total 31/12/2022	Total %	Total 31/12/2021	Total %
Réserve foncière					
Superficie totale	m ²	2.401.318	100%	1.991.351	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	1.688.152	70%	1.429.246	72%
dont générateurs de revenus	%	73%		68%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	713.166	30%	562.105	28%
Juste Valeur	K€	308.735	100%	259.424	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	308.735	100%	259.424	100%
dont générateurs de revenus	%	73%		68%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%

1.4.4.2 Composition des fonds propres et dettes

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (EUR 1 301,2 millions) et une dette totale de EUR 1 026,5 millions.
 - Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (IFRS) se situent à € 1 297,6 millions au 31 décembre 2022 contre € 1 015,1 millions fin 2021. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 3,6 million au 31 décembre 2022 contre € 1,2 million fin 2021. Les participations minoritaires résultent de la collaboration avec le Groupe Cordeel.
 - Le total des engagements de € 1 026,5 millions se décompose en :
 - Dettes financières
 - € 216,7 millions en lignes de crédit tirées auprès de 7 institutions financières. Montea dispose de € 489,5 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2022 ainsi que d'une capacité non consommée de € 272,8 millions ;
 - € 665,0 millions en emprunts obligataires sous contrat entièrement consommés, dont € 235,0 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US) et € 380 millions en Green unsecured notes émis en 2022 (placement privé US) ;
 - Plus de 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 € 51,8 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux photovoltaïques du site d'Alost ;
 - € 36,2 millions en impôts différés ; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation⁵⁵ pour un montant de € 56,8 millions.

⁵⁵ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

Key financial figures

2022 vs. 2021

Debt ratio



Net Debt/EBITDA (adjusted)

8.4
2022

7.3
2021



Average cost of debt



Interest coverage ratio

5.1
2022

6.7
2021



Hedge ratio



Weighted average maturity of hedging instruments

7.6
2022
years

6.6
2021
years

Weighted average maturity of financial debt

6.9
2022
years

5.7
2021
years

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) se situe à 6,9 ans au 31 décembre 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 7,6 ans fin décembre 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 96 % fin 2022.

L'Interest Coverage Ratio* est égal à 5,1x à fin décembre 2022 contre 6,7x fin de l'année dernière. 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 1,9 % sur 2022 (contre 1,8 % sur la même période de l'an dernier).

Avec un taux d'endettement ⁵⁶ (sur la base d'un rendement initial net EPRA de 4,8 %) de 42,1 % fin 2022 (contre 39,5 % fin 2021) et une Net Debt/ EBITDA (adjusted) de 8,4 à fin 2022, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité.

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

⁵⁶ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.4.5 Règles d'évaluation

Les principes de rapportage financier retenus et les méthodes de calcul suivies sont conformes à ceux de l'exercice précédent.

- **Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2022**

Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces modifications, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, sont sans effet ou sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de la société :

- Modifications de IAS 16 Immobilisations corporelles en lien avec les revenus perçus avant l'utilisation envisagée
 - Modifications de IAS 37 Provisions, passifs conditionnels et actifs conditionnels, en relation avec les coûts à prendre en considération pour les contrats en perte
 - Modifications de IFRS 3 Regroupements d'entreprises - références au cadre théorique
 - Améliorations annuelles – cycle 2018-2020
- **Normes et interprétations nouvelles et modifiées qui ont été publiées mais ne sont pas encore applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2022**

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore de rigueur en 2022 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces modifications, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, seront vraisemblablement sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de la société :

- Modifications de IAS 1 Présentation des états financiers concernant la classification des dettes de court et long terme (modifications de 2020 et 2021) (applicables à partir du 1er janvier 2024)
- Modification de IAS 1 Présentation des comptes annuels et IFRS Déclaration de pratique 2 : Informations à fournir sur les principes de rapportage financier : l'obligation de mentionner les règles d'évaluation « importantes » est remplacée par l'obligation de mentionner les règles d'évaluation « substantielles » (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IAS 8 Principes de rapportage financier, changements d'estimations et erreurs, clarifiant la définition des « accounting estimates » (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IAS 12 Impôts sur le bénéfice : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique, applicable à partir du 1er janvier 2023
- Modifications de IFRS 16 Contrats de location, concernant la valorisation initiale d'une dette de location née d'une transaction sale et leaseback (applicable à partir du 1er janvier 2024)
- Modifications de IFRS 17 Contrats d'assurance en relation avec l'application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Information comparative : ajouté une option transitoire de « classification overlay » pour traiter les éventuelles différences comptables entre les actifs financiers et les dettes des contrats d'assurance dans les informations comparatives présentées à la première application de IFRS 17 (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- IFRS 17 Contrats d'assurance, nouvelle norme pour les contrats d'assurance, porte sur la comptabilisation, l'évaluation, la présentation et l'explication, en remplacement de IFRS 4 (applicable à partir du 1er janvier 2023)

1.5 Performance boursière de l'action Montea

PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2022	31/12/2021
Cours de bourse (€)		
A la clôture	66,60	132,20
Le plus élevé	137,00	136,00
Le plus bas	62,20	86,60
Moyenne	94,14	108,51
VAN par action (€)		
IFRS NAV	72,32	62,65
EPRANTA	71,72	65,00
Prime/décote par rapport à IFRS NAV (%)	-7,9%	111,0%
Rendement de dividende (%)	5,0%	2,3%
Dividende (€)		
Dividende brut par action	3,30	3,03
Dividende net par action	2,31	2,12
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	17.583	13.988
Volume de la période	4.518.768	3.608.990
Nombre d'actions (à la fin de période)	18.025.220	16.215.456
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	1.200.480	2.143.683
Ratios (%)		
Velocité	25%	22%

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

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



1.6 Événements importants survenus après la date du bilan

Montea nomme Patrick Abel au poste de Country Director pour l'Allemagne⁵⁷

Après la Belgique, la France et les Pays-Bas, Montea a décidé en 2020 de faire son entrée sur le marché allemand afin de renforcer son potentiel international. À cet effet, Montea a conclu un partenariat avec le groupe allemand IMPEC Group GmbH. La collaboration a débouché sur l'achat de deux terrains à développer, bénéficiant d'une situation stratégique à Mannheim et Leverkusen.

Aujourd'hui, Montea souhaite renforcer sa présence et son impact en recrutant Patrick Abel, en qualité de Country Director Allemagne. Conformément à la stratégie de croissance de Montea dans les autres pays où la société opère, Patrick va constituer une équipe propre pour la gestion de l'immobilier logistique. Son but est d'accroître le portefeuille par des développements internes, des achats et des partenariats stratégiques.

Patrick Abel possède 20 ans d'expérience de l'immobilier logistique en Allemagne. Ces 5 dernières années, il a siégé au conseil d'administration de Palmira Capital Partners, avec un accent clair sur le secteur logistique paneuropéen. Patrick a reçu une formation en économie et en gestion d'entreprise. Il a suivi un post-graduat en Real Estate Asset Management. Spécialiste reconnu du secteur, il peut s'appuyer sur un réseau de promoteurs, propriétaires, avocats et cabinets de conseil. Bref, l'homme idéal pour stimuler la vigoureuse croissance de Montea en Allemagne.



Le nouveau Country Director Germany va exercer sa fonction à partir de janvier, au départ de Francfort. Il formera une équipe Montea locale et contribuera au plan de croissance Track'24.

1.7 Transactions entre parties liées

En 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.

1.8 Principaux risques et incertitudes

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels l'entreprise peut être confrontée, avec leur impact potentiel sont exposés dans le Rapport financier annuel 2021 et sont à nouveau examinés dans le rapport annuel intégré 2022.

⁵⁷ Voir le communiqué de presse du 03/01/2023 ou www.montea.com pour plus de détails.

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

Conformément à l'article 12, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, l'administrateur unique de Montea, Montea Management SA, représenté par son représentant permanent, Jo De Wolf, déclare qu'à sa connaissance :

- ❑ les comptes annuels, établis conformément aux normes en vigueur en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises Montea du périmètre de consolidation ;
- ❑ le rapport annuel dresse un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise, ainsi que de la position de Montea et des entreprises consolidées, avec une description des risques et incertitudes principaux auxquels elles sont confrontées.



3 Perspectives

3.1 Perspectives pour 2023

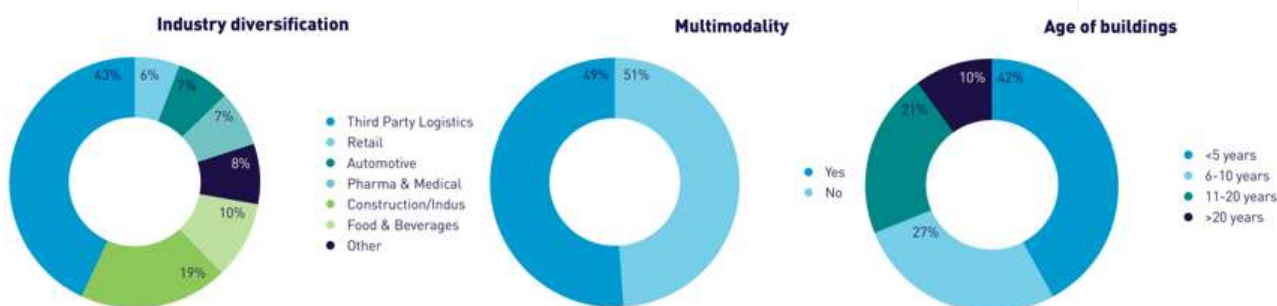
Objectifs liés aux résultats dans le cadre Track'24

Montea annonce ses objectifs liés aux résultats pour 2023 :

- ✓ Croissance du résultat EPRA de 13% par action à € 76,4 millions, ce qui conduira à un résultat EPRA de € 4,20 par action
- ✓ Croissance du dividende par action à € 3,38 par action
- ✓ Volume d'investissement à réaliser d'environ € 160 millions pour un rendement initial moyen d'au moins 6 %, principalement sur des sites propres

Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil

En 2023, 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 élevé (systématiquement au-dessus de 99 % depuis 2018) et la durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,4 ans au 31/12/2022). 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 6,4 % pour 2023, 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 2023 est estimé à 4,7 %. 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.



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. Avec un endettement de 42,1 % et une Net Debt/ EBITDA (adjusted) de 8,4 à fin 2022, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Malgré l'augmentation des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette se situera à 2,3 % en 2023 et 2024 selon les prévisions.

Montea est consciente des défis que certains clients doivent relever. 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.

Par ailleurs, 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. Montea tente d'apporter une réponse à ces défis en offrant des solutions immobilières innovantes. Parallèlement, la rareté des terrains sur certains marchés exerce une pression à la hausse sur les loyers du marché.



3.2 Track'24

Croissance ambitieuse de 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 plus de € 800 millions.

L'accent est mis sur l'immobilier logistique durable et polyvalent :

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

Objectif : une rentabilité de long terme

Rentabilité, bilan contrôlé et liquidités solides : ces objectifs restent prioritaires dans la suite du déploiement de Track'24, malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macro-économiques et l'augmentation des taux d'intérêt. En lançant le développement d'une partie de sa vaste réserve foncière (environ 2,5 millions de m²), Montea se ménage un important potentiel de développement in-house qui, au vu des prix actuels en construction et location, pourra être réalisé avec un rendement initial net de 6 % au moins. Les investissements rentables dans la durabilisation de notre portefeuille sont également au cœur de notre politique d'investissement. 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.

En outre, 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

4 Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

Dans le cadre de l'article 5.11 des conditions d'émission des obligations, émises le 28 mai 2014 (à hauteur d'un total de € 30 millions) et le 30 juin 2015 (à hauteur d'un total de € 50 millions), Montea inclura dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés une déclaration concernant le respect de certaines conventions imposées par l'art. 5.10 de ces conditions d'émission.

Montea déclare que :

- ❑ l'endettement consolidé se monte à 42,1 % et se situe donc en dessous des 65 % exigés respectivement à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2014 et à l'art. 5.10 (c) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;
- ❑ la couverture d'intérêt s'élève à 5,1x et est donc supérieure à 1,5x, comme exigé respectivement à l'art. 5.10 (e) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2014 et à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015.

5 Déclarations prospectives

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

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

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

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

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



6 Calendrier financier

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)
18/08/2023	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 30/12/2022, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1 890 029 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



Communiqué de presse – Information réglementée

Embargo jusqu'au 09/02/2023 – 18h00

Annexes

ANNEXE 1: Mesures de performance EPRA⁵⁸

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. Il s'agit d'une mesure importante des résultats opérationnels sous-jacents d'une société en matière de location de biens immobiliers. Il indique dans quelle mesure les paiements de dividendes actuels sont soutenus par les bénéfices. Le bénéfice EPRA par action mesure le résultat net des activités principales par action.

Calcul:

(en EUR X 1 000)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net (IFRS)	204.458	227.848
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles	-91.602	-173.665
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-19	-453
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-58.408	-12.967
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	14.570	21.397
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-1.262	-1.727
Résultat EPRA	67.738	60.433
Nombre moyen pondéré d'actions	16.538.273	16.130.871
Résultat EPRA par action (€/action)	4,10	3,75

EPRA NAV – EPRA NAV par action

En octobre 2019, l'EPRA a publié ses nouvelles Best Practice Recommendations. On y trouve les indicateurs financiers que les sociétés immobilières cotées en bourse doivent expliquer pour améliorer la transparence dans tout le secteur européen coté en bourse. Les indicateurs EPRA NAV et EPRA NNAV 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 EPRA NAV s'obtiennent en corrigeant la IFRS NAV de telle sorte que les parties prenantes bénéficient des informations les plus pertinentes à propos de la juste valeur des actifs et passifs. Les trois indicateurs EPRA NAV 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.

⁵⁸ Le commissaire a effectué une évaluation (ISRE 2410) des normes EPRA incluses dans cette section.

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)	31/12/2022	31/12/2021
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.297.636	1.015.097
NAV par action (€/action)	72,32	62,65
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.297.636	1.015.097
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	36.149	21.579
VI. Juste valeur des instruments financiers	-40.374	18.035
A ajouter:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	136.604	89.492
NRV	1.430.015	1.144.202
Nombre d'actions entièrement dilué	18.025.220	16.215.456
NRV par action (€/action)	79,33	70,56

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

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

(en EUR X 1 000)	31/12/2022	31/12/2021
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.297.636	1.015.097
NAV par action (€/action)	72,32	62,65
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.297.636	1.015.097
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	36.149	21.579
VI. Juste valeur des instruments financiers	-40.374	18.035
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-567	-727
NTA	1.292.845	1.053.984
Nombre d'actions entièrement dilué	18.025.220	16.215.456
NTA par action (€/action)	71,72	65,00

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 dans toute la mesure de leur responsabilité. Ce scénario suppose que la société vende les actifs, ce qui entraîne la réalisation des impôts différés et la liquidation des dettes et des instruments financiers. Cette NAV ne doit pas être considérée comme une NAV de liquidation. En effet, souvent, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.

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

⁵⁹ L'ANR IFRS par action est calculé en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à un dividende à la date de clôture.

(en EUR X 1 000)	31/12/2022	31/12/2021
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.297.636	1.015.097
NAV par action (€/action)	72,32	62,65
l) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.297.636	1.015.097
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-94.400	-1.827
NDV	1.203.236	1.013.270
Nombre d'actions entièrement dilués	18.025.220	16.215.456
NDV par action (€/action)	66,75	62,49

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)	31/12/2022			31/12/2021		
	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)
Belgique	-	45.629	0,0%	279	36.873	0,8%
France	118	12.215	1,0%	-	11.140	0,0%
Les Pays-Bas	714	47.696	1,5%	-	26.903	0,0%
Allemagne	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAL	831	105.540	0,8%	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). L'EPRA "topped-up" NIY intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour l'expiration des périodes sans loyer (ou d'autres incitations à la location non expirées telles que les loyers réduits ou les loyers échelonnés).

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

Calcul:

EPRA NIY (in EUR x 1000)		31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement – pleine propriété		2.086.512	1.623.701
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-102.338	-114.834
Portefeuille immobilier achevé		1.984.174	1.508.867
Provision pour frais d'acquisition estimés		131.561	84.912
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	2.115.735	1.593.779
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		107.318	81.996
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-5.181	-4.038
Loyers nets annualisés	A	102.136	77.958
Gratuités ou autre 'lease incentives'		555	348
"topped-up" loyers nets annualisés	C	102.691	78.306
EPRA NIY	A/B	4,8%	4,9%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,9%	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. Il s'agit d'un paramètre important pour permettre une mesure significative des changements dans les coûts d'exploitation d'une entreprise. Voir aussi www.epra.com.

Calcul:

Ratio de coûts EPRA (en EUR x 1000)		31/12/2022	31/12/2021
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		9.230	7.588
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-430	-406
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	8.799	7.182
(ix) Frais directs de vacance		-349	-314
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	8.450	6.868
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		99.640	81.748
Revenus locatifs bruts	C	99.640	81.748
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	8,8%	8,8%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	8,5%	8,4%



ANNEXE 2: Calcul détaillé des APM utilisés par Montea⁶⁰

Résultat sur le portefeuille

Définition: Il s'agit des variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les moins-values ou plus-values éventuelles suite à la réalisation des biens.

Objectif: Cet APM montre les variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les moins-values ou plus-values éventuelles suite à la réalisation des biens.

Calcul:

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	19	453
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	92.864	175.392
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-14.570	-21.397
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	78.312	154.448

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>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat financier	40.460	1.406
A exclure: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-58.408	-12.967
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-17.948	-11.561

⁶⁰ 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: Ceci est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier divisé 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>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat immobilier	99.913	84.743
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	91.020	77.275
MARGE D'EXPLOITATION	91,1%	91,2%

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: ⁶¹

COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat financier	40.460	1.406
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	136	73
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-58.408	-12.967
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	2.180	2.125
Intérêts intercalaires	-740	-1.352
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-16.372	-10.714
CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)	865.603	586.905
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	1,9%	1,8%

⁶¹ 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 (TTM⁶²) (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)		31/12/2022	31/12/2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		932.886	649.449
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-67.766	-15.172
Net debt (IFRS)	A	865.120	634.277
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS)	B	91.020	77.275
+ Amortissements		432	346
EBITDA (IFRS)	C	91.452	77.621
Net debt / EBITDA	A/C	9,5	8,2

NET DEBT / EBITDA (ajusté) (in EUR X 1 000)		31/12/2022	31/12/2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		932.886	649.449
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-67.766	-15.172
Net debt (IFRS)		865.120	634.277
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement		-41.621	-43.134
Net debt (ajusté)		823.499	591.143
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) ⁶²		91.020	77.275
+ Amortissements		432	346
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		6.752	3.006
EBITDA (ajusté)		98.204	80.627
Net debt / EBITDA (ajusté)		8,4	7,3

⁶² TTM signifie « trailing 12 months ». Cela veut dire que le calcul repose sur les chiffres des 12 mois écoulés.

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 <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	91.020	77.275
Revenues financiers (+)	171	21
TOTAL (A)	91.192	77.296
Charges financières nettes (-)	17.931	11.487
TOTAL (B)	17.931	11.487
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	5,1	6,7

ANNEXE 3: État consolidé du compte de résultat au 31/12/2022

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)		31/12/2022	31/12/2021
		12 mois	12 mois
I.	Revenus locatifs	90.729	75.571
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	160	-426
	RESULTAT LOCATIF NET	90.889	75.145
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.177	8.780
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.257	-9.262
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10.105	10.080
	RESULTAT IMMOBILIER	99.913	84.743
IX.	Frais techniques	-30	-1
X.	Frais commerciaux	-127	-222
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-349	-314
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.459	-1.985
XIII.	Autres charges immobilières	-38	-52
	CHARGES IMMOBILIERES	-2.003	-2.574
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	97.910	82.169
XIV.	Frais généraux de la société	-6.742	-5.052
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-148	158
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	91.020	77.275
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	453
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	92.864	175.392
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	183.903	253.120
XX.	Revenus financiers	171	21
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-17.931	-11.487
XXII.	Autres charges financières	-189	-94
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	58.408	12.967
	RESULTAT FINANCIER	40.460	1.406
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	224.362	254.526
XXV.	Impôts des sociétés	-19.904	-26.678
XXVI.	Exit tax	0	0
	IMPOTS	-19.904	-26.678
	RESULTAT NET	204.458	227.848
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	204.505	227.685
	Intérêts minoritaires	-46	162
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	18.025.220	16.215.456
	Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.538.273	16.130.871
	RESULTAT NET par action (EUR)	12,36	14,12

ANNEXE 4: État consolidé du bilan au 31/12/2022

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2022	31/12/2021
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.216.000	1.703.680
A.	Goodwill	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	567	727
C.	Immeubles de placement	2.124.563	1.665.521
D.	Autres immobilisations corporelles	50.273	36.103
E.	Actifs financiers non courants	40.367	1.106
F.	Créances de location-financement	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	230	221
H.	Actifs d'impôts différés	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	111.712	49.237
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0
D.	Créances commerciales	24.607	16.469
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	13.458	13.104
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	67.766	15.172
G.	Comptes de régularisation	5.881	4.492
	TOTAL DE L'ACTIF	2.327.712	1.752.917
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.301.220	1.016.280
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.297.636	1.015.097
A.	Capital	353.244	323.777
B.	Primes d'émission	319.277	234.693
C.	Réserves	420.657	228.780
D.	Résultat net de l'exercice	204.458	227.848
II.	Intérêts minoritaires	3.584	1.183
	PASSIFS	1.026.492	736.637
I.	Passifs non courants	909.109	597.218
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières non courantes	872.967	556.509
a.	Etablissement de crédit	161.271	312.421
b.	Crédit-bail	595	718
c.	Autres	711.101	243.370
C.	Autres passifs financiers non courants	-7	19.130
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	36.149	21.579
II.	Passifs courants	117.383	139.419
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières courantes	59.919	92.940
a.	Etablissements de crédit	57.333	90.833
b.	Crédit-bail	110	104
c.	Autres	2.475	2.003
C.	Autres passifs financiers courants	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	28.407	26.113
a.	Exit tax	6.067	4.194
b.	Autres	22.340	21.920
E.	Autres passifs courants	2.343	342
F.	Comptes de régularisation	26.714	20.023
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2.327.712	1.752.917

ANNEXE 5: État consolidé des mouvements de fonds propres

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	29.467	84.584	13.092	0	2.448	129.591
Augmentation de capital	35.627	84.584	0	0	0	120.211
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	14.928	0	0	14.928
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	-6.160	0	-1.695	0	0	-7.856
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	2.287	2.287
Corrections	0	0	-141	0	161	20
Sous-total	353.244	319.277	241.871	227.848	3.631	1.145.870
Dividendes	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Résultat reporté	0	0	227.848	-227.848	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	46	204.458	-46	204.458
AU 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220

ANNEXE 6: État du résultat global consolidé

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
	12 mois	12 mois
Résultat net	204.458	227.848
Autres éléments du résultat global	14.928	227
Éléments repris dans le résultat:	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Éléments non-repris dans le résultat:	14.928	227
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	14.928	227
Résultat global	219.387	228.074
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	219.433	227.912
Intérêts minoritaires	-46	162

ANNEXE 7: État des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR x 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
	12 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	15.172	5.057
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	84.458	73.518
Résultat net	204.458	227.848
Charges d'intérêts nettes	17.931	11.487
Produits financiers	-171	-21
Impôts	19.904	26.678
Plus (-)/moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-19	-453
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	242.103	265.539
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-58.408	-12.967
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-92.864	-175.392
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	-7.751	58
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	432	346
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	-160	426
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-158.751	-187.529
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-9.879	-6.961
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	10.985	2.469
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	1.106	-4.492
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-362.371	-150.995
Investissements	-362.424	-166.389
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-291.228	-82.243
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-70.598	-81.645
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-598	-2.501
Désinvestissements	53	15.395
Produits de la vente d'immeubles de placement	53	15.395
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	330.507	87.591
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	280.062	127.626
Augmentation de capital	120.211	16.232
Dividendes versés	-49.109	-45.308
Intérêts payés	-20.657	-10.960
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	67.766	15.172

ANNEXE 8: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2022 ⁶³



Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Anvers, 6 février 2023

Chère Madame,
Cher Monsieur,

Conformément à l'article 47 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, vous avez demandé à Jones Lang LaSalle et Stadim d'expertiser les immeubles situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne qui font partie de la SIR.

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Montea NV en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus par Montea NV, qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Tous les immeubles sont connus par les experts.

Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Argus Entreprise ou Microsoft Excel.

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté différentes méthodes.

⁶³ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2022 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport intermédiaire. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence.



JLL a adopté la méthode de « Term and Reversion » et la méthode « Hardcore ». De plus, ils effectuent également un contrôle en termes de prix par m².

Selon la méthode de « Term and Reversion », la capitalisation des revenus prend d'abord en compte le revenu actuel jusqu'à la fin du contrat en cours, et retient ensuite la valeur locative estimée (VLE) à perpétuité. Selon la méthode « Hardcore », la valeur locative estimée est capitalisée à perpétuité, avant de procéder à des ajustements qui tiennent compte des surfaces louées au-dessus ou en-dessous de leur valeur locative, de la vacance locative, etc.

La méthode adoptée par Stadim est basée sur le Discounted Cash Flow (DCF), éventuellement en combinaison avec la méthode de capitalisation. L'approche Stadim se caractérise d'une part par des prix de référence et d'autre part par l'imputation de revenus futurs.

Le rendement, utilisé dans ces méthodes, représente le rendement attendu par les investisseurs pour ce type de bien. Il reflète les risques intrinsèques du bien et du secteur (future vacance locative, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.). Pour déterminer ce rendement, les experts se sont basés sur les transactions jugées comparables et sur les transactions actuellement en cours dans leurs départements d'investissements.

Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, des corrections sont appliquées (rénovations importantes, coûts non récupérables, etc.).

La vente d'un immeuble est en théorie soumise aux droits de transfert. Ce montant dépend entre autres du mode de cession, du type d'acheteur et de la localisation géographique du bien. Ce montant n'est connu qu'une fois la vente conclue. En Belgique, en tant qu'experts immobiliers indépendants nous pouvons admettre que sur base d'un échantillon représentatif de transactions intervenues dans le marché entre 2002 et 2005 (et récemment révisée pour la période 2013-2016), la moyenne pondérée des droits (moyenne des frais de transactions) était de 2,5 % (pour les biens dont la valeur hors frais était supérieure à 2.500.000 EUR). Les biens belges sont considérés comme un portefeuille. Pour les immeubles situés en France, le taux de mutation est généralement de 1,8% quand l'immeuble a moins de 5 ans et entre 6,9% et 7,5%, selon les départements, dans tous les autres cas. Les frais de transfert pour les immeubles situés aux Pays-Bas sont de 10,4%. Les frais de transfert en Allemagne dépendent de la localisation et de la valeur de marché.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2022 s'élève à :

2.307.628.500 EUR

(Deux milliards trois cent sept millions six cent vingt huit mille cinq cents euro)

Ce montant comprend la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Jones Lang LaSalle et Stadim, dans les quatre pays où Montea NV est présent.

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France, 10,4% pour les immeubles détenus aux Pays-Bas et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2022 à :

2.171.024.209 EUR

(Deux milliards cent septante et un millions vingt-quatre mille deux cent neuf euro)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Jones Lang LaSalle et Stadim, dans les quatre pays où Montea NV est présent.

Nous vous prions d'agréer, chère Madame, cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium



Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises



Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany

Nicolas Janssens
Partner
Stadim



Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2022, la valeur d'investissement à 756.509.437 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 727.684.917 EUR.



Greet Hex MRICS

Director
JLL Belgium



Christophe Adam MRICS

Director
JLL Expertises



Patrick Metzger

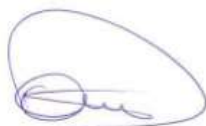
Lead Director
JLL Germany

Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2022, la valeur d'investissement à 1.551.119.063 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.443.339.293 EUR.

Nicolas Janssens

Partner
Stadim



ANNEXE 9: Déclaration du commissaire

Le commissaire, EY Bedrijfsrevisoren BV, représenté par Madame Christel Weymeersch et Christophe Boschmans, confirme que le contrôle des états financiers consolidés, établis conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, a été substantiellement achevé et qu'il n'a pas révélé d'ajustements significatifs qui devraient être apportés aux données comptables extraites des états financiers consolidés et reprises dans le présent communiqué de presse.

