

Communiqué de presse Déclaration intermédiaire

Communiqué de presse – Information réglementée
de l'administrateur unique relative à la période
du 01/01/2023 au 31/03/2023



MORE INFORMATION:
MONTEA.COM


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

À retenir en Q1 2023

- ❑ **Résultat EPRA de € 17,1 millions**, une augmentation de 14% par rapport à la même période en 2022, soit un résultat **EPRA de € 0,95 par action** (une augmentation de 2% par rapport à la même période de l'année passée compte tenu de 11 % d'actions supplémentaires en circulation en raison du renforcement du capital en 2022)
- ❑ **Taux d'occupation de 100%**, une belle réalisation qui s'ajoute à un taux d'occupation historiquement élevé qui est systématiquement au-dessus de 99 % depuis 2018
- ❑ **Accès au régime FBI pour la période de 2015 à 2019**, à la suite duquel € 8,1 millions seront récupérés¹
- ❑ **Dynamique de marché saine**
 - ✓ Valorisation stable du portefeuille existant
 - ✓ Durée moyenne des contrats de bail² de 7,1 ans jusqu'à leur première échéance
 - ✓ Portefeuille immobilier dans des endroits stratégiques multimodaux de premier choix
 - ✓ Hausse des loyers du marché de l'immobilier logistique
 - ✓ Profil de trésorerie adapté à l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation), témoin d'une like-for-like rental growth de 6,1%
- ❑ **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil**
 - ✓ EPRA LTV contrôlé de 39,5% et Net debt/EBITDA (ajusté) de 8,0x
 - ✓ Malgré la hausse des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette attendu se situe à 2,2%
 - ✓ Contrats de crédit (durée moyenne résiduelle d'environ 7,0 ans) et contrats de couverture (durée moyenne résiduelle d'environ 7,5 ans) de long terme
 - ✓ Liquidités solides avec environ € 250 millions de financement immédiatement disponible

¹ Cet événement n'a pas d'impact sur le résultat EPRA, plus d'informations peuvent être trouvées sous le titre "1.3 Événements et transactions importantes au premier semestre durant Q1 2023".

² 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 pour 2023 à € 3,38
- ✓ Réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 160 millions à un rendement initial moyen d'au moins 6 %, comprenant € 130 millions de nouveaux développements, notamment sur des sites propres et € 30 millions d'investissements de durabilité.

Montea est convaincue qu'elle peut jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de ses clients. Plus de la moitié des investissements prévus en matière de durabilité consistent en de nouvelles installations photovoltaïques. D'autre part, Montea se concentre également sur les améliorations énergétiques du portefeuille existant, par exemple en déconnectant les sites du réseau de gaz et en passant à des pompes à chaleur, en rénovant et en isolant davantage les toits et en fournissant des points de charge (supplémentaires).

□ **Réaffirmation de Track'24:**

- ✓ Résultat EPRA par action augmente à € 4,30 en 2024
- ✓ Dividende par action augmente à € 3,45 en 2024
- ✓ Volume d'investissement de plus de € 800 millions sur la période 2021-2024
- ✓ Coût moyen de la dette prévu à 2,3%
- ✓ 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 CO₂ net-zero
- ✓ 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)

Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié³ de € 609 millions, dont € 543 millions déjà réalisés et € 66 millions en cours de réalisation, pour un rendement initial net moyen de 5,5% hors réserve foncière⁴:

- 5,0% sur standing investments
- 6,7% sur les projets de développement et d'extension

³ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021, 2022 et le premier trimestre de 2023 et des projets en cours d'exécution.

⁴ Incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 4,9%.

Montea s'efforce de maintenir ses fondamentaux solides. Grâce à l'attention qu'elle porte au type de client et à son activité, ainsi qu'aux emplacements stratégiques à haute valeur ajoutée, Montea réussit à développer son portefeuille immobilier de la meilleure manière possible.

La demande d'espace de stockage supplémentaire est importante. La logistique gagne en importance en raison de tendances clés telles que l'incertitude de la chaîne d'approvisionnement mondiale, la constitution de stocks stratégiques plus importants et le reshoring. La demande est également aggravée par la croissance continue du secteur du commerce électronique. Montea tente d'apporter une réponse à ces défis en offrant des solutions immobilières innovantes. Parallèlement, Montea constate également une pression à la hausse sur les loyers du marché en raison de la rareté des terrains dans les différents pays.

La rentabilité, un bilan contrôlé et une forte position de liquidité restent au centre de la poursuite du déploiement de Track'24, malgré la volatilité accrue du marché, l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques et la hausse des taux d'intérêt. En mettant en valeur une partie de sa vaste réserve foncière (2,3 millions de m²), Montea dispose d'un important potentiel de développement interne qui peut être développé avec un rendement initial moyen d'au moins 6 % sur la base des prix de construction et de location actuels. Les investissements rentables visant à renforcer la durabilité de notre portefeuille immobilier sont également au cœur de notre politique d'investissement.

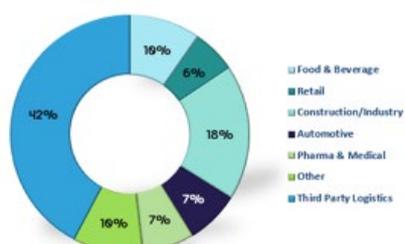


Résumé

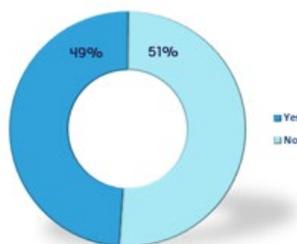
1. Le résultat EPRA de Montea se situe à € 17,1 millions pour les premiers trois mois de 2023, en hausse de 14% par rapport à la même période en 2022 (€ 15,0 millions). Le résultat EPRA par action s'élève à € 0,95 par action, une augmentation de 2% par rapport au résultat EPRA par action au premier trimestre de 2022 (€ 0,93 par action), en tenant compte de 11 % d'actions supplémentaires en circulation en raison du renforcement du capital au cours de l'année 2022.
2. Au premier trimestre, Montea a réussi à atteindre un taux d'occupation de 100%. L'inoccupation limitée à la fin de 2022 a pu être louée avec succès au cours du premier trimestre 2023. Le taux d'occupation élevé est une mesure de la qualité et de la bonne localisation des bâtiments du portefeuille de Montea. Sur les 9% de baux arrivant à échéance en 2023, 61% ont déjà pu être renouvelés ou prolongés.
3. L'administration fiscale néerlandaise a récemment reconnu, pour les exercices 2015 à 2019, que Montea répondait aux exigences du FBI et qu'aucun impôt sur les sociétés n'était donc dû pour cette période. Cette décision n'a pas d'impact sur le résultat EPRA. Comme Montea a payé, par prudence, l'impôt normal sur les sociétés pour cette période, € 8,1 millions pourront être récupérés. Montea reste d'avis qu'elle remplit également toutes les conditions pour prétendre au statut de FBI pour les années suivantes (au moins jusqu'en 2024).
4. Au cours du premier trimestre 2023, le volume du portefeuille reste stable à € 2,2 milliards. Par rapport à la fin de l'année 2022, un volume d'investissement de € 8,8 millions a été réalisé, combiné à des réévaluations négatives du portefeuille existant de € 12,6 millions. Cette réévaluation négative limitée du portefeuille existant est principalement due à un changement de rendement à la hausse de 13 points de base ("input yield" utilisé par l'expert immobilier), compensé par une augmentation de 0,6 % des valeurs locatives estimées du marché. Le rendement initial net EPRA augmente de 16 points de base à partir de 2022 pour atteindre 4,99 %. Ce rendement ("output yield") n'est que marginalement (2 points de base) affecté par la dévaluation du portefeuille. En particulier, l'atteinte d'un taux d'occupation de 100 % et l'indexation expliquent l'augmentation de 14 points de base.
5. La dynamique du marché reste saine. L'évaluation stable du portefeuille immobilier existant à un EPRA Net Initial Yield de 5,0%, le taux d'occupation de 100%, une durée résiduelle des contrats de location de 7,1 ans jusqu'à la première échéance (hors panneaux photovoltaïques) et la pression à la hausse sur les loyers du marché en témoignent. Montea continuera à se concentrer sur des sites multimodaux stratégiques de premier plan dans le cadre de son expansion future.

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 Montea table sur une inflation moyenne pondérée de 4,4% pour 2023, elle prévoit de pouvoir répercuter en moyenne près de 5% sur les clients et ce, suite à un effet d'indexation différé dû au fait que les baux ne sont pas indexés avant les anniversaires. L'effet de la répercussion des indexations sur les revenus locatifs like-for-like de Q1 2023 (6,1%) est 5,4%.

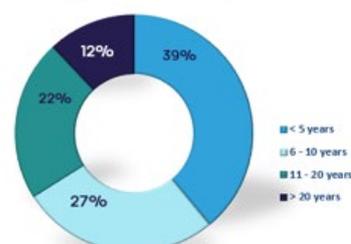
Industry diversification



Multimodality



Age of buildings



6. Avec un EPRA LTV de 39,5% et un Net Debt/ EBITDA (ajusté)⁵ de 8,0x à la fin du premier trimestre 2023, le bilan consolidé de Montea démontre une forte solvabilité. Le coût moyen proratisé de la dette au 31 mars 2023 atteint 2,2% par rapport à 1,9% fin décembre 2022. La durée résiduelle moyenne des facilités de crédit se situe à environ 7 ans. À la fin de du premier trimestre 2023, les dettes sont couvertes à 99,3% contre l'augmentation des taux d'intérêt. Il s'agit d'une couverture de long terme (durée résiduelle moyenne d'environ 7,5 ans).

7. Montea dispose d'un confortable matelas de liquidités de € 250 millions. En 2022, la position de liquidité de Montea a été renforcée principalement par l'émission de € 380 millions en green unsecured notes via un placement privé aux États-Unis ainsi que par un renforcement des fonds propres. Le matelas supplémentaire ainsi obtenu va permettre de poursuivre le plan de croissance Track'24.

8. 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 pour 2023 à € 3,38 par action
- ✓ Réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 160 millions à un rendement initial moyen d'au moins 6 %, principalement par nouveaux développements sur des sites propres et la réalisation de projets de durabilité.

9. Réaffirmation Track'24

Montea est toujours on track de réaliser l'orientation prévue pour 2023 et rencontrer également les prospects de Track'24. Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié⁶ de € 609 millions, dont € 543 millions déjà réalisés et € 66 millions en cours de réalisation, pour un rendement initial net moyen de 5,5% hors réserve foncière⁷

- 5,0% sur standing investments
 - 6,7% sur les projets de développement et d'extension
-
- ✓ Résultat EPRA par action augmente à € 4,30 en 2024
 - ✓ Dividende par action augmente à € 3,45 en 2024
 - ✓ Volume d'investissement de plus de € 800 millions sur la période 2021-2024
 - ✓ Coût moyen de la dette prévu à 2,3%
 - ✓ 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 CO₂ net-zero
 - ✓ 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)

⁵ 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.

⁶ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021, 2022 et le premier trimestre de 2023 et des projets en cours de réalisation.

⁷ Incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 4,9%.

Table des matières

1	Rapport de gestion	8
1.1	Chiffres clés.....	8
1.2	État d'avancement Track'24 (au niveau de portefeuille).....	11
1.3	Evènements et transactions importantes survenus durant Q1 2023	17
1.4	Résultats financiers au 31 mars 2023	20
1.5	Événements importants survenus après la date du bilan	28
1.6	Transactions entre parties liées	28
2	Déclarations prospectives	29
3	Calendrier financier	30
	Annexes	31
	ANNEXE 1: Mesures de performance	31
	ANNEXE 2: Calcul détaillé des APM utilisés par Montea	36

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés⁸

		BE	FR	NL	DE	31/03/2023 3 mois	31/12/2022 12 mois	31/03/2022 3 mois
Portefeuille immobilier								
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		38	18	34	2	92	92	84
Taux d'occupation (2)	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%	98,8%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m ²	826.074	213.454	813.561	35.965	1.889.054	1.890.029	1.712.561
Valeur d'investissement (4)	K€	908.563	245.280	953.783	35.349	2.142.975	2.151.050	1.851.773
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	993.752	244.083	896.622	33.060	2.167.517	2.171.024	1.874.071
Immobilier	K€	888.251	229.157	860.800	33.060	2.011.267	2.019.489	1.749.988
Projets en développement	K€	78.191	11.503	13.308	0	103.002	102.338	88.428
Panneaux solaires	K€	27.311	3.423	22.514	0	53.247	49.197	35.655
Surface totale - Réserve foncière	m ²					2.345.238	2.401.318	1.943.662
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²					1.632.072	1.688.152	1.465.964
dont générateurs de revenus	%					72%	73%	66%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²					713.166	713.166	477.698
Résultats consolidés								
Résultats								
Résultat locatif net	K€					25.694	90.889	20.688
Résultat immobilier	K€					27.295	99.913	21.900
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€					23.549	91.020	19.143
Marge d'exploitation (6)*	%					86,3%	91,1%	87,4%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7)*	K€					-4.797	-17.948	-3.111
Résultat EPRA (8)*	K€					17.058	67.738	15.001
Nombre moyen pondéré d'actions						18.025.220	16.538.273	16.215.456
Résultat EPRA par action (9)*	€					0,95	4,10	0,93
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€					0	19	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					-14.343	92.864	46.702
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					945	-14.570	-5.548
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€					-13.398	78.312	41.173
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					-3.237	58.408	22.581
Résultat net (IFRS)	K€					423	204.458	78.754
Résultat net par action	€					0,02	12,36	4,86
Bilan consolidé								
Total du bilan	K€					2.276.267	2.327.712	1.934.936
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					909.276	963.636	794.557
EPRA LTV (12)*	%					39,5%	39,7%	40,0%
Ratio d'endettement (13)	%					40,6%	42,1%	41,2%
Net debt/EBITDA (adjusted)	x					8,0	8,4	8,7
Hedge ratio	%					99,3%	96,0%	95,6%
Cout moyen de l'endettement	%					2,2%	1,9%	1,8%
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y					6,9	6,9	5,7
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y					7,4	7,6	6,9
IFRS NAV par action (13)*	€					72,26	72,32	67,27
EPRA NRV par action (15)*	€					79,43	79,33	74,79
EPRA NTA par action (16)*	€					71,81	71,72	68,27
EPRA NDV par action (17)*	€					67,26	66,75	65,48
Cours de bourse (18)	€					74,50	66,60	118,00
Prime/Décote	%					3,1%	-7,9%	75,4%

⁸ 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) EPRA LTV ou EPRA Loan to value est une mesure importante pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur estimée du bien immobilier et se calcule en divisant la dette nette par la valeur totale du bien immobilier (y compris les panneaux solaires).
- 13) Taux d'endettement selon l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir également l'annexe 2.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) Cours boursier à la fin de la période.

1.1.1 Mesures de performance EPRA

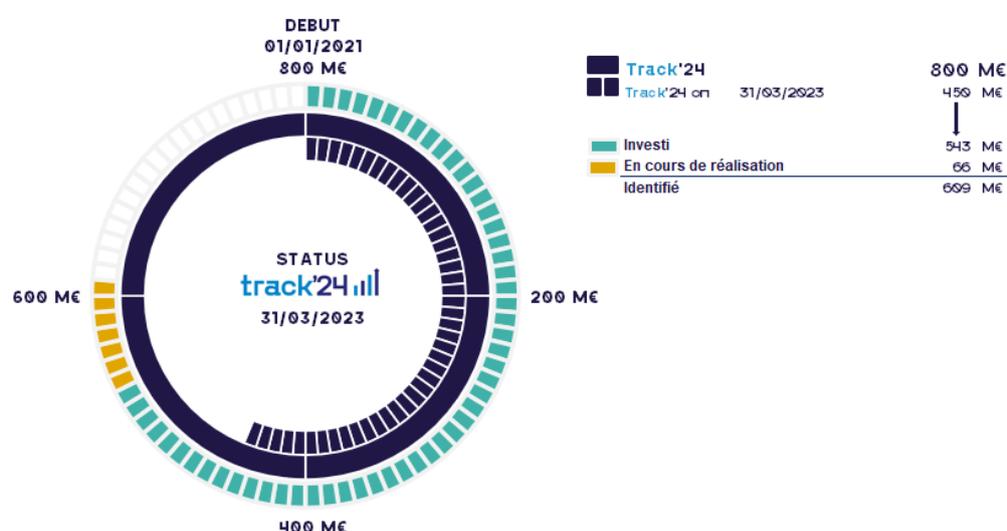
		31/03/2023	31/03/2022
EPRA result	€/share	0.95	0.93
EPRA Net Reinvestment Value	€/share	79.43	74.79
EPRA Net Tangible Assets	€/share	71.81	68.27
EPRA Net Disposal Value	€/share	67.26	65.48
EPRA cost ratio (incl. vacancy costs)	%	16.7%	14.1%
EPRA cost ratio (excl. vacancy costs)	%	15.8%	12.5%

		31/03/2023	31/12/2022
EPRA Loan to value	%	39.5%	39.7%
EPRA Rental Vacancy	%	0.0%	0.8%
EPRA Net Initial Yield	%	4.99%	4.83%
EPRA 'Topped-up' Net Initial Yield	%	5.00%	4.85%

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

Depuis début 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié⁹ de € 609 millions, dont € 543 millions déjà réalisés et € 66 millions en cours de réalisation. Sur ces investissements identifiés, Montea prévoit de réaliser un rendement initial net moyen de 5,5%, hors réserve foncière. Incluant la réserve foncière, Montea s'attend à un rendement initial net qui se situera à 4,9 %.

Au début de 2023, Montea est toujours en avance pour réaliser le volume d'investissement visé de plus 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, environ 2,3 millions m², Montea dispose d'un important potentiel de développement interne 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.



⁹ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021, 2022 et le premier trimestre de 2023 et des projets en cours d'exécution. Le volume d'investissement identifié ne comprend pas encore le développement à Tiel pour Intergamma, car toutes les conditions suspensives n'ont pas encore été remplies.

1.2.1 Acquisitions

1.2.1.1 Aperçu des achats à finaliser en 2023¹⁰

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

À la fin de 2022 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 s'élève à € 21,5 millions environ. Montea espère entamer le développement du site dans le courant de 2024.

1.2.2 Projets de développement et d'extension

1.2.2.1 Projets en cours de réalisation¹¹

Dans le courant de 2022 Montea a commencé la construction de deux projets à réceptionner au premier trimestre de 2023. Cela concerne le développement de deux centres de distribution à Tongres (phase 2) et à Vilvorde, pour une superficie d'environ 20 000 m² et 10 000 m² respectivement. En outre, un deuxième centre de distribution d'environ 33 500 m² à Tongres (phase 2) a été entamé au premier trimestre 2023. Le budget d'investissement total pour ces projets s'élève à € 56,8 millions.

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (phase 2) & Vilvorde (BE)¹²

Dans une deuxième phase de la collaboration structurelle avec Cordeel, Montea a acheté au quatrième trimestre de 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. Au cours du premier trimestre 2023, Montea pourrait également entamer le développement d'un deuxième bâtiment d'environ 33 500 m² :

Tongres phase de développement 2 – premier bâtiment (20 000 m²):

- Achat terrain: Q4 2022
- Superficie terrain: env. 42 000 m²
- Superficie centre de distribution: env. 20 000 m²
- Début de la construction: Q3 2022
- Réception: 18/04/2023
- Loué pour un terme fixe de 6 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 18 millions



Tongres phase de développement 2 – deuxième bâtiment (33 500 m²)

- Achat terrain: Q4 2022
- Superficie terrain: env. 56 000 m²
- Superficie centre de distribution: env. 33 500 m²
- Début de la construction: Q1 2023
- Réception prévue: Q4 2023
- Locataire: BayWa r.e. Solar Systems pour un terme fixe de 6 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : env. € 26 millions



¹⁰ Inclus dans le volume d'investissement 'en cours d'exécution' au 31/03/2023.

¹¹ En partie inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/03/2023 et en part dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 31/03/2023.

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

En outre, à la fin de 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 au cours de 2022:



Vilvorde:

- Achat terrain: Q4 2022
- Superficie terrain: env. 22 000 m²
- Superficie centre de distribution: env. 10 000 m²
- Début de la construction: Q3 2022
- Réception prévue: Q2 2023
- Locataire: Storopack Benelux NV pour un terme fixe de 10 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : env. € 13 millions

1.2.3 Investissements de durabilité

1.2.3.1 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. Par conséquent, Montea prévoit également les budgets d'investissement nécessaires dans le domaine des installations photovoltaïques au cours de l'année 2023, ainsi que d'autres investissements liés au développement durable.

60 MWp capacité totale (installé)
Énergie pour **16.100 ménages**
Équivalent absorption de CO₂ de **1.000 hectares**

En 2023 Montea a l'ambition d'augmenter la capacité totale des installations PV en Belgique, aux Pays-Bas et en France de 26 MWp, ce qui portera la future capacité à 78 MWp. Montea réserve à cet effet un budget d'investissement d'environ **€ 17,0 millions**.

En Belgique, Montea prévoit d'augmenter la capacité des installations PV de 13 MWp, ce qui portera la capacité totale future à 47 MWp. Montea prévoit un budget d'investissement d'environ € 8,5 millions pour ce projet.

En outre, aux Pays-Bas, Montea a l'intention d'augmenter la capacité des installations PV avec 12 MWp, ce qui portera la future capacité totale à 29 MWp. Avec l'achèvement de deux nouvelles installations photovoltaïques au cours du premier trimestre 2023, 7 MWp pourraient déjà être réalisés. Montea a prévu un budget d'investissement annuel d'environ € 8,0 millions pour les panneaux solaires aux Pays-Bas.

Enfin, Montea prévoit d'augmenter la capacité des installations photovoltaïques en France pour atteindre une capacité totale de 2 MWp. Grâce à des mise en service au cours du premier trimestre 2023, cette ambition pourrait déjà être réalisée avant 2023, via l'investissement supplémentaire d'environ € 0,5 million.



Sur la base de nos ambitions Montea Blue label, nous avons également l'intention de réaliser des investissements supplémentaires en matière de durabilité dans d'autres domaines au sein de nos développements en cours. En outre, dans le nouveau développement à Tongres, en plus de l'installation habituelle de panneaux solaires, un stockage d'énergie de 300 kWh avec batterie sera fourni. Cela permettra d'optimiser notre propre consommation d'énergie verte produite localement par les panneaux solaires, et de contribuer à des mesures indispensables pour les services de stabilité du réseau électrique belge.

1.2.3.2 Mesures d'économie d'énergie dans le portefeuille existant

En outre, Montea intervient partout où elle le peut sur les sites existants afin d'économiser le plus d'énergie possible. À cet effet du budget d'investissement d'environ **€ 13,0 millions** est prévu en 2023.

Par exemple, **les pompes à chaleur** permettent de chauffer et/ou de refroidir les bâtiments de manière plus durable (sans utiliser de combustibles fossiles). L'objectif, à l'échéance de 2030 est de déconnecter la moitié des sites du portefeuille du réseau de gaz pour les raccorder à de pompes à chaleur.

En parallèle Montea poursuit le programme de **remplacement de l'éclairage** dans les entrepôts. Dans tous les bâtiments anciens, l'éclairage est remplacé par des LEDs moins gourmandes en énergie. A la fin 2022, 23% de nos sites bénéficiaient de l'éclairage économe en énergie. L'objectif est d'arriver à 100% d'ici 2030.

En raison des avantages liés à l'efficacité énergétique, Montea pense qu'il est important d'investir également dans les façades et les toits des bâtiments de notre portefeuille. Un toit bien isolé contribue à optimiser le climat intérieur et à réduire les factures d'énergie de nos clients, c'est pourquoi nous accordons une grande importance au **remplacement des toits et à l'installation de (plus) d'isolation**.

D'ici à la fin de 2022, 44 % des sites disposeront de capacités de recharge des VE. Montea installe des bornes de recharge dans tous les nouveaux projets de construction, mais des investissements dans la **recharge des VE** sont également réalisés dans le portefeuille existant pour soutenir les clients dans leur transition énergétique. D'ici fin 2023, Montea vise à équiper au moins 60% de nos sites d'installations de recharge. Montea étudie également la possibilité d'installer des installations de recharge pour les camions électriques.

Il existe de nombreuses autres possibilités d'économiser l'énergie, notamment en tenant compte des résultats des audits énergétiques en France et des idées du coach en développement durable qui a rendu visite à nos locataires aux Pays-Bas en guise de cadeau de fin d'année. Ces mesures d'économie d'énergie seront intégrées dans les plans de maintenance pluriannuels établis pour tous les sites.

1.2.1 Potentiel de développement – réserve foncière

A la fin du premier trimestre 2023, Montea dispose d'une réserve foncière d'environ 2 345 000 m², une réserve généreuse pour poursuivre la réalisation de ses ambitions dans les années à venir. Au cours des trois premiers mois de 2023, le développement a commencé en Belgique sur un site à Tongres d'environ 56 000 m² (cf. 1.2.2.1).



1.2.2 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€
	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.	11 M€
	BE	Tongeren	x	89.000 m ²			tbc	N.A.	11 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								15 M€
45%									
Standing investments	NL	Ridderkerk		12.400 m ²	6.800 m ²	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 y	11 M€
	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	20 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	Tongeren		56.000 m ²	33.500 m ²	Q4 '23	BayWa r.e. Solar Systems	6 y	26 M€
	BE	Vilvoorde		22.000 m ²	10.000 m ²	Q1 '23	Storopack Benelux	10 y	13 M€
	NL	Zwolle		60.000 m ²	33.000 m ²	Q1 '22	PostNL	8 y	35 M€
	NL	's Hertogenbosch		50.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	PostNL	4 y	30 M€
	NL	Tilburg		20.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	Barsan	9 y	9 M€
	NL	Alkmaar		8.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€
	BE	Ghent		46.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6y	17 M€
	NL	Berkel & Rodenrijs		9.000 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€
	NL	Almere		35.800 m ²	25.800 m ²	Q2 '22	Confidential	18 y	
	NL	Catharijne		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	458.900 m²				609 M€
55%									

1.3 Evénements et transactions importantes survenus durant Q1 2023

1.3.1 Locations

Taux d'occupation de 100%

Le taux d'occupation s'élève le 31 mars 2023 à 100%, contre 99,4% fin 2022. Le calcul de ce taux d'occupation ne tient pas compte des m² non loués destinés à être redéveloppés et de la réserve foncière.

Sur les 9 % de contrats arrivant à échéance en 2023, 61 % sont déjà prolongés ou renouvelés.

1.3.2 Activité de désinvestissement

Au cours du premier trimestre 2023 il n'y a pas eu de désinvestissements.

1.3.3 Évolutions concernant le statut de FBI néerlandais

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé déjà depuis 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.

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.

L'administration fiscale néerlandaise a récemment reconnu, pour les exercices 2015 à 2019, que Montea répondait aux exigences du FBI et qu'aucun impôt sur les sociétés n'était donc dû pour cette période. Les appels et les demandes pour les exercices postérieurs à 2019 sont toujours en cours.

Traitement comptable & impact 2015 à 2019

Montea Nederland N.V.¹³ a pris la position dans ses déclarations d'impôt sur les sociétés de 2015 à 2019 qu'elle se qualifie pour le statut FBI, ce qui rend sa dette d'impôt sur les sociétés nulle. Malgré l'absence d'accord, Montea a également effectué sa comptabilité pour cette période comme elle avait déjà obtenu le statut FBI. Entre-temps, cette pratique a également été confirmée par l'administration fiscale néerlandaise. Cela signifie que cette décision n'a pas d'impact sur le résultat de l'EPRA.

Cependant, l'inspecteur néerlandais avait imposé des cotisations pour la période 2015 à 2019 en tenant compte du taux normal de l'impôt sur les sociétés. Compte tenu du taux d'intérêt fiscal applicable (en principe 8%), Montea a opté pour le paiement de ces impositions provisoires dans chaque cas (pour un total de € 8,1 millions pour ces 5 années). En accordant le statut FBI pour les années 2015 à 2019, € 8,1 millions peuvent ainsi être récupérés.

Montea Nederland N.V.¹⁴ a respecté chaque année l'obligation de distribution sous le régime FBI et a donc remis € 1,6 million de taxe sur les dividendes due pour la période 2015 à 2019. Des demandes de réduction d'office ont été introduites contre les versements de la taxe sur les dividendes en 2016, 2017 et 2018. Des oppositions ont été introduites contre le versement de l'impôt sur les dividendes de 2019. Ces oppositions peuvent maintenant être retirées car elles ont été payées à juste titre.

¹³ Y compris ses filiales néerlandaises.

¹⁴ Et ses filiales néerlandaises.

Traitement comptable & impact 2020 à 2022

Malgré l'absence d'accord, Montea a également effectué sa comptabilité comme FBI pour l'exercice 2020 et a rempli ses déclarations d'impôt sur le revenu des sociétés en tant que bénéficiaire du FBI. Pour 2020, la déclaration fiscale provisoire de € 3,6 millions a été reçue et payée par Montea, compte tenu du taux d'intérêt fiscal applicable. Comme l'obligation de distribution a également été respectée en 2020, € 0,7 million de taxe sur les dividendes a été payée (et a fait l'objet d'une objection simultanée). Par conséquent, si le statut FBI était accordé pour la période 2020, il n'y aurait pas d'impact sur le résultat EPRA, mais €3,6 millions pourraient être récupérés. Le refus du statut FBI aurait un impact négatif de € 2,8 millions sur l'EPRA.

A partir de 2021, Montea a toutefois prudemment tenu compte dans ses résultats de l'éventualité où le statut FBI serait refusé, en raison du retrait du ruling fiscal accordé à partir du 1^{er} janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables. En constituant une provision fiscale supplémentaire ¹⁵ de € 4,0 millions pour 2021 et de € 4,4 millions pour 2022.

Selon cette approche, le refus du statut FBI pour les années 2021 et 2022 n'aurait aucun impact sur le résultat de l'EPRA.

En revanche, l'octroi du statut FBI, pour les années 2021 et 2022, aurait un impact positif de € 8,4 millions (ou € 0,47 par action¹⁶) sur le résultat EPRA ainsi qu'un impact positif de € 40,7 millions (ou € 2,26 par action) sur le résultat du portefeuille via l'annulation de l'impôt différé anticipé sur le bien immobilier.

Impact financier attendu Track'24 (2023 et 2024)

Aussi dans les prévisions pour 2023 et 2024, Montea prend aussi prudemment en compte la possibilité que le statut FBI soit refusé. En ce sens, une provision fiscale supplémentaire de € 5,8 millions pour 2023 et € 6,1 millions pour 2024 a été incluse dans les résultats EPRA estimés pour 2023 et 2024 respectivement, soit dans chaque cas la différence entre le statut fiscal FBI et la sphère régulièrement imposée.

En résumé, en ce qui concerne les années 2023 et 2024, l'octroi du statut FBI aurait un impact positif sur le résultat EPRA pour les montants correspondants. Un refus d'admission au statut n'aurait aucun impact sur le résultat estimé de l'EPRA pour les périodes 2023-2024.

L'approche future de Montea à l'égard du FBI

Soutenue par le droit européen et l'octroi du statut pour les années 2015 à 2019, Montea s'engage à pouvoir appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2020 également. Les déclarations fiscales seront donc remplies en tant que FBI (au moins jusqu'en 2024), Montea estimant qu'elle remplit toujours toutes les conditions permettant de revendiquer le statut FBI.

Avec l'annonce de l'introduction d'une mesure immobilière dans l'impôt sur les sociétés, les FBI ne pourront plus investir directement dans l'immobilier à partir de 2025. Montea Nederland N.V. et ses filiales ne pourront donc plus prétendre au statut de FBI à partir de 2025. Les FBI immobilières devraient 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.

¹⁵ À savoir la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire.

¹⁶ Sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions de 18.025.220 pour les premiers 3 mois de 2023.

1.3.4 Autres événements pendant Q1 2023

Montea nomme Patrick Abel au poste de Directeur National (Country Director) pour l'Allemagne¹⁷

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 de l'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 Directeur National d'Allemagne 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.

Montea nomme Xavier Van Reeth en tant que Directeur National (Country Director) pour la Belgique¹⁸



Xavier Van Reeth renforce l'équipe Montea depuis avril en tant que Directeur National pour la Belgique. Dans ce rôle, il dirigera l'équipe belge responsable de la gestion des clients existants ainsi que de la poursuite de la croissance du portefeuille immobilier en Belgique.

En ce qui concerne la gestion, l'accent sera mis sur le maintien des solides résultats du portefeuille existant grâce à un service optimal et à une réduction approfondie des soucis des clients. En ce qui concerne la croissance, l'accent sera mis sur l'expansion du portefeuille par le biais de développements internes, de ventes et locations et de partenariats stratégiques avec des propriétaires fonciers et des promoteurs.

Avec l'arrivée de Xavier Van Reeth, Montea fait entrer plus de 15 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier logistique. Ces 10 dernières années, Xavier a travaillé comme Chef de l'industrie et de la logistique chez CBRE, qui restera un partenaire de premier plan dans le domaine de l'immobilier. Xavier a une excellente réputation en tant que joueur d'équipe et possède une vaste expérience dans le service aux acteurs de la logistique. Il s'inscrit donc parfaitement dans l'ADN et la réputation de Montea.

¹⁷ Voir le communiqué de presse du 03/01/2023 ou www.montea.com pour plus d'informations.

¹⁸ Voir le communiqué de presse de 02/03/2023 ou www.montea.com pour plus d'informations.

1.4 Résultats financiers au 31 mars 2023

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) au 31 mars 2023

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES CONDENSE (K EUR) Analytique	31/03/2023 3 mois	31/03/2022 3 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	25.694	20.688
RESULTAT IMMOBILIER	27.295	21.900
% par rapport au résultat locatif net	106,2%	105,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-119	-729
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	27.176	21.170
Frais généraux de la société	-3.713	-2.106
Autres revenus et charges d'exploitation	86	79
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	23.549	19.143
% par rapport au résultat locatif net	91,7%	92,5%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-4.797	-3.111
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	18.752	16.033
Impôts	-1.694	-1.032
RESULTAT EPRA par action	17.058 0,95	15.001 0,93
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	19
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-14.343	46.702
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	945	-5.548
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	-13.398	41.173
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.237	22.581
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-3.237	22.581
RESULTAT NET par action	423 0,02	78.754 4,86

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

❑ Résultat locatif net

Le résultat locatif net se monte à € 25,7 millions au premier trimestre de 2023 et a augmenté de 24% (ou € 5,0 millions) par rapport à la même période en 2022 (€ 20,7 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) les revenus locatifs ont augmenté de 6,1%, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (5,4%) et de la relocation des unités inoccupées à Le Mesnil-Amelot (France) et Aalsmeer (Pays-Bas) (0,7%).

❑ Résultat immobilier

Le résultat immobilier atteint € 27,3 millions à la fin du premier trimestre en 2023, en hausse de € 5,4 millions (ou 25%) par rapport à la même période de l'an dernier (€ 21,9 millions). L'augmentation de € 5,0 millions du résultat locatif net est renforcée par une augmentation des autres revenus locatifs par rapport à 2022 suite à la coopération structurelle avec Cordeel.

❑ 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 dans les 3 premiers mois de 2023 avec € 1,0 million par rapport à la même période en 2022. Cela s'explique par la croissance du portefeuille et l'équipe. L'augmentation du résultat immobilier se prolonge cependant par une hausse proportionnelle du résultat d'exploitation immobilier avant résultat sur le portefeuille de 23% par rapport à la même période de l'année précédente (de € 19,1 millions en 2022 à € 23,5 millions en 2023).

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle ¹⁹ se situe à 86,3% pour les premiers 3 mois de 2023, contre 87,4% pour les premiers 3 mois de 2022. À l'horizon 2023, la marge d'exploitation restera sous contrôle (env. 90%). Le ratio de coût EPRA, traditionnellement plus élevé au premier trimestre en raison de l'IFRIC 21, augmente par rapport à 2022. Pour la fin de l'année 2023, il est estimé à ±11%, contre 8,8% au 31/12/2022. En effet, pour assurer la croissance future, Montea investit fortement dans le développement commercial en France et en Allemagne et dans les services aux entreprises. Dans un marché où Montea se concentre fortement sur les développements internes, ces investissements dans les équipes porteront leurs fruits en termes de revenus locatifs dans les années à venir, bien qu'à un rythme plus lent. Le ratio de coûts EPRA devrait donc à nouveau diminuer progressivement dans les années à venir.

❑ Résultat financier

Le résultat financier négatif excluant les variations de la juste valeur des instruments de couverture s'est élevé à € - 4,8 millions, contre € - 3,1 millions pour la même période de l'année précédente, soit une augmentation de 54 % (€ 1,7 millions), principalement due à une dette plus élevée prélevée au cours de l'année 2023 pour financer les investissements récemment réalisés.

Au 31 mars 2023, 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 99,3%.

Le coût financier moyen ^{20*}, calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 2,2% à la fin des 3 premiers mois de l'exercice 2023 contre 1,8 % à la fin de l'exercice 2022.

❑ Impôts

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise l'accord quant au statut de FBI²¹, elle a tenu sa comptabilité jusqu'en 2020 comme si elle détenait déjà le statut de FBI. A partir de 2021, Montea a toutefois prudemment tenu compte dans ses résultats de l'éventualité où le statut FBI serait refusé, en raison du retrait du ruling fiscal accordé à partir du 1^{er} janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables. En ce sens, une provision fiscale de 1,2 million d'euros a été constituée dans le compte de résultat des 3 premiers mois de 2023, en particulier la différence entre le statut fiscalement transparent de FBI et la sphère régulièrement taxée.

Soutenue par le droit européen et l'octroi du statut pour les années 2015 à 2019, Montea s'engage à pouvoir appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2020 également. Les déclarations fiscales seront donc remplies en tant que FBI (au moins jusqu'en 2024), Montea estimant qu'elle remplit toujours toutes les conditions permettant de revendiquer le statut FBI.

❑ Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élève à € 17,1 millions en Q1 2023, une hausse de € 2,1 millions ou 14% sur la même période de 2022 (€ 15,0 millions). La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier où les coûts opérationnels et financiers sont étroitement surveillés et gérés en tant que tels.

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ Récemment, les autorités fiscales néerlandaises ont reconnu, pour les exercices 2015 à 2019, que Montea répondait aux exigences du FBI et qu'elle n'avait donc pas d'impôt sur les sociétés à payer pour cette période.

Le résultat EPRA par action pour Q1 2023 s'élève à € 0,95 par action pour 2022, en hausse de 2% sur le résultat EPRA par action en Q1 2022 (€ 0,93 par action), compte tenu de l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions 11%, en vertu du renforcement du capital au cours de l'année 2022.

❑ **Résultat sur le portefeuille immobilier²²**

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les premiers 3 mois de 2023 atteint € -13,4 millions ou € -0,74 par action²³, en baisse de € 54,6 millions par rapport à la même période 2022 (€ 41,2 millions). En 2022 le résultat positif de € 46,7 millions était principalement dû à une hausse des valeurs locatives de marché de 4,1%, combiné d'une baisse du yield shift de 6 bps. En 2023, les revalorisations légèrement négatives du portefeuille existant sont principalement dues à une hausse du yield shift de 13 bps, mais elles sont compensées par une augmentation de 0,6 % des valeurs locatives estimées du marché. 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 au premier trimestre de 2023 une baisse de € 6,5 millions par rapport à la même période en 2022.

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

❑ **Variations de la juste valeur des instruments financiers**

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 3,2 millions ou € -0,18 par action à la fin du premier trimestre 2023, contre une variation positive € 22,6 millions à la fin du premier trimestre 2022. La variation négative de € 25,8 millions résulte de la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt conclus à la fin du mois de mars 2023 en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme en 2022 et 2023.

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 au premier trimestre 2023 (€ 0,4 million) baisse de € 78,3 millions par rapport à la même période de l'an dernier, principalement en raison de la baisse du résultat sur le portefeuille immobilier et la baisse des variations de la juste valeur des instruments financiers en 2023 comparé à 2022. Le résultat net (IFRS) par action²⁴ se situe à € 0,02 par action contre € 4,86 par action en 2022.

²² 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.

²³ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

²⁴ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

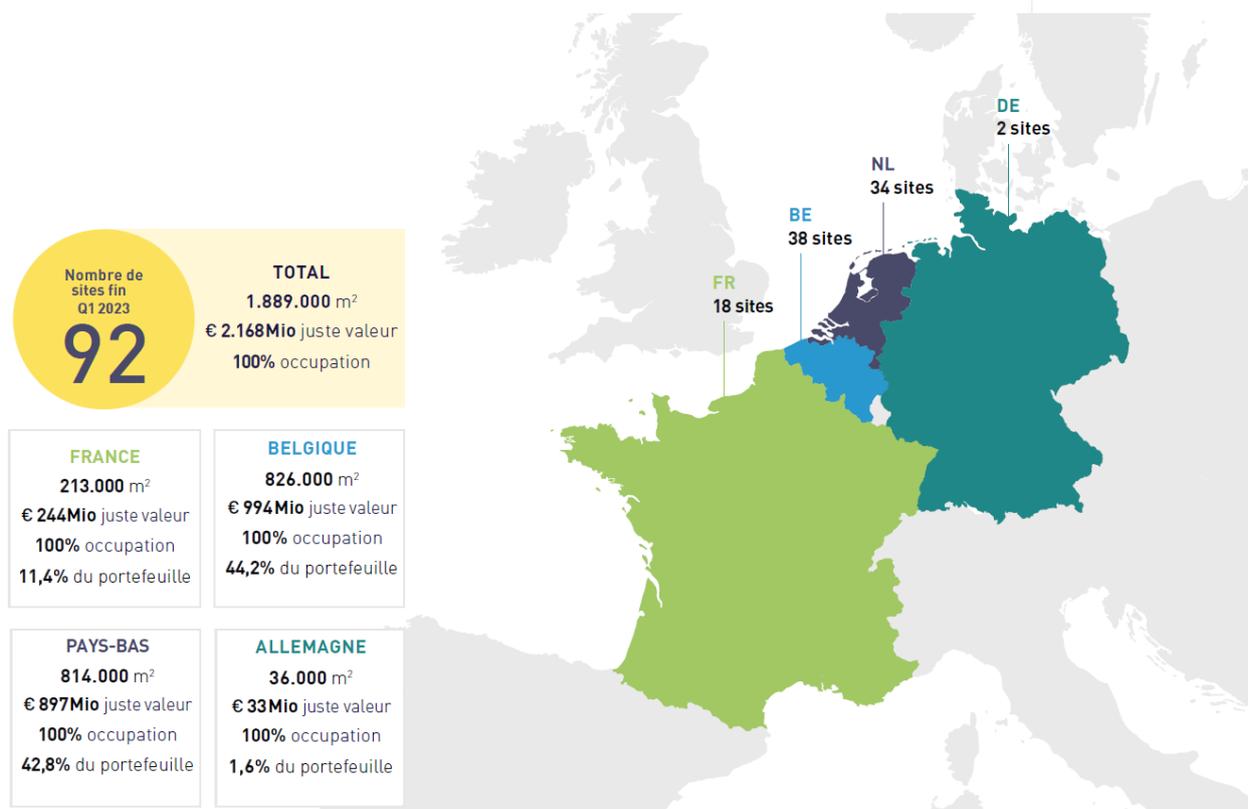
1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31 mars 2023

BILAN CONSOLIDE CONDENSE (EUR)		31/03/2023 Conso	31/12/2022 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.209.301.540	2.215.999.976
II.	ACTIFS COURANTS	66.965.057	111.711.946
	TOTAL DE L'ACTIF	2.276.266.596	2.327.711.922
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.299.150.020	1.301.220.020
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.296.907.854	1.297.636.079
II.	Intérêts minoritaires	2.242.166	3.583.941
	PASSIFS	977.116.577	1.026.491.902
I.	Passifs non courants	877.100.972	909.109.354
II.	Passifs courants	100.015.605	117.382.548
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	2.276.266.596	2.327.711.922

1.4.4 Commentaires du bilan consolidé au 31 mars 2023

Au 31/03/2023, le total de l'actif (€ 2.276,3 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (88% du total), de panneaux photovoltaïques (2% du total), et de développements (5% du total). Le reste de l'actif (5% du total) se compose d'autres immobilisations corporelles et financières, y compris les actifs destinés à l'usage propre et les actifs courants comprenant les placements de trésorerie, les créances commerciales et fiscales.

1.4.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31 mars 2023



- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 889 054 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 100% au 31/03/2023 contre 99,4% fin 2022. Le site du Mesnil-Amelot (FR) et celui d'Aalsmeer (NL) pourraient être loués au cours du premier trimestre 2023.
- ❑ Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 2.167,5 millions à la fin du premier trimestre, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 2.011,3 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 103,0 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 53,2 millions). Par rapport à la fin de l'année 2022, la juste valeur du portefeuille immobilier est restée stable, avec une baisse limitée de € 3,5 millions, principalement due à une réévaluation négative de € 12,6 millions, partiellement compensée par un volume d'investissement supplémentaire de € 8,8 millions.

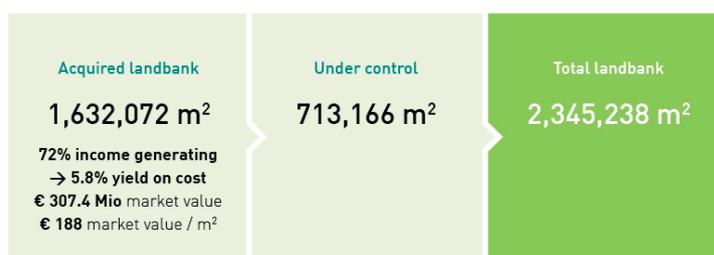
		Total 31/03/2023	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2022
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		92	38	18	34	2	92
Superficie totale - portefeuille immobilier	m ²	1.889.054	826.074	213.454	813.561	35.965	1.890.029
Loyers contractuels annuels	K€	103.019					100.136
Rendement brut	%	5,12%					4,96%
Current yield - 100% loué	%	5,11%					4,98%
Superficie non louées	m ²	0	0	0	0	0	11.110
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	0	0	0	0	0	831
Taux d'occupation	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Valeur d'investissement	K€	2.142.975	908.563	245.280	953.783	35.349	2.151.050
Juste valeur	K€	2.011.267	888.251	229.157	860.800	33.060	2.019.489
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)							
Juste valeur	K€	53.247	27.311	3.423	22.514	0	49.197
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur	K€	103.002	78.191	11.503	13.308	0	102.338
Portefeuille immobilier - TOTAL							
Juste valeur	K€	2.167.517	993.752	244.083	896.622	33.060	2.171.024

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

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

(3) 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 5,11% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 4,98% au 31/12/2022. Le rendement brut se situe à 5,12%, contre 4,96% au 31/12/2022.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 103,0 millions, une hausse de 3% par rapport au 31 décembre 2022, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 103,0 millions, se compose de:
 - les développements en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – cfr. 1.2.2.1
 - le développement en cours à Vilvorde (BE) – cfr. 1.2.2.1
 - le terrain situé à Lembeek (BE)
 - 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)
 - les panneaux photovoltaïques en cours d'installation (BE + NL) – cfr. 1.2.3.1
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires de € 53,2 millions concerne 50 projets photovoltaïques en Belgique, en France et aux Pays-Bas.
- ❑ Montea dispose d'une réserve foncière totale de 2 345 238 m² qui représentera un potentiel de développement futur d'environ 1 170 000 m².



Environ 1,6 million m² (soit environ 70% du total des terrains) de cette réserve ont été acquis et sont valorisés à € 307,4 millions au total dans le portefeuille immobilier. De plus, 72% de la réserve engendrent un rendement immédiat de 5,8% 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 31/03/2023	Total %	Total 31/12/2022	Total %
Réserve foncière					
Superficie totale	m ²	2.345.238	100%	2.401.318	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	1.632.072	70%	1.688.152	70%
dont générateurs de revenus	%	72%		73%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	713.166	30%	713.166	30%
Juste Valeur	K€	307.426	100%	315.336	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	307.426	100%	315.336	100%
dont générateurs de revenus	%	72%		73%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%

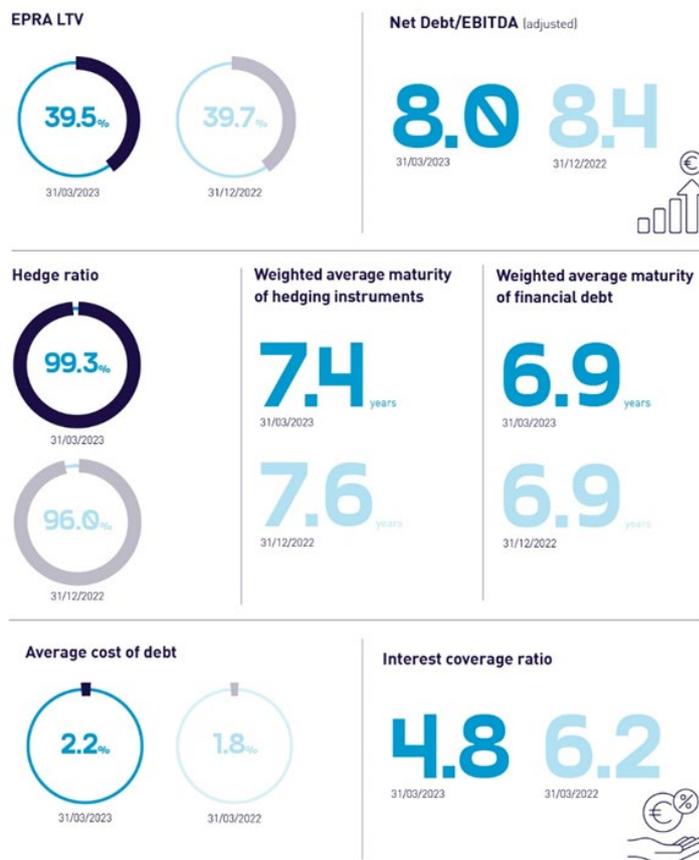
1.4.4.2 Composition des fonds propres et dettes

Dans le total du passif, on trouve les fonds propres de € 1.299,2 millions et une dette totale de € 977,1 millions.

- Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (IFRS) se situent à € 1.296,9 millions au 31 mars 2023 contre € 1.297,6 millions fin 2022. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 2,2 millions au 31 mars 2023 contre € 3,6 millions fin 2022. Les participations minoritaires résultent de la collaboration avec le Groupe Cordeel.
- Le total des engagements de € 977,1 millions se décompose de:
 - Dettes financières:
 - € 162,7 millions en lignes de crédit tirées auprès de 6 institutions financières. Montea dispose de € 394,2 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 mars 2023 ainsi que d'une capacité non consommée de € 231,5 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);
 - 58% 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 € 51,3 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 ;
 - € 35,2 millions en impôts différés; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation²⁵ pour un montant de € 62,9 millions.

²⁵ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

Key financial figures Q1 2023



La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) se situe à 6,9 ans au 31 mars 2023, qui reste stable par rapport au 31 décembre 2022 (6,9 ans).

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,4 an fin mars 2023. 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 99,3% fin mars 2023.

L'Interest Coverage Ratio* est égal à 4,8x au premier trimestre 2023 contre 6,2x pour la même période de l'an dernier. De ce fait, Montea satisfait largement aux conventions conclues avec ses institutions financières en matière de couverture d'intérêts.

Le coût moyen proratisé du financement de la dette est de 2,2 % pour le premier trimestre 2023 (contre 1,8 % pour la même période de l'année dernière), principalement en raison des coûts associés à la clôture des emprunts obligataires contractés conclus au cours de l'année 2022, partiellement compensés par une dette plus faible à la suite de l'augmentation de capital en novembre 2022.

Avec un EPRA LTV de 39,5% fin mars 2023 (contre 40,0% fin mars 2022) et une Net Debt/EBITDA (ajusté) améliorée de 8,0x fin mars 2023, le bilan consolidé de Montea démontre une forte solvabilité. L'EPRA Net Initial Yield est de 4,99%, en hausse avec 16 points de base par rapport à fin 2022 suite à la réalisation d'une occupation de 100% et indexation (+ 14 points de base), combinée à des dévaluations limitées du portefeuille (+ 2 points de base). Montea respecte toutes les clauses relatives au taux d'endettement²⁶ qu'elle a conclues avec ses institutions financières, en vertu desquelles Montea ne peut avoir un taux d'endettement supérieur à 60%.

²⁶ Le taux d'endettement calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées s'élève à 40,6% fin mars 2023.

1.5 Événements importants survenus après la date du bilan

Croissance qualitative du portefeuille avec signature d'un nouveau contrat

En 2017, Montea a acquis un bâtiment loué à Metro Delivery Services au MG Park De Hulst à Willebroek. Suite à la récente faillite de Metro Belgium, Montea s'est mise à la recherche d'un nouveau locataire et a assez rapidement trouvé le grossiste en restauration Hanos comme nouvel utilisateur du bâtiment. Etant donné l'activité de gros similaire de Hanos, un redémarrage dans le bâtiment est possible. Grâce à cette location rapide, Montea a réussi à maintenir un taux d'occupation de 100% en Belgique.

1.6 Transactions entre parties liées

Au premier trimestre 2023 il n'y a pas eu de transactions entre parties liées, à l'exception de celles qui respectent les conditions du marché et sont habituelles dans l'exercice des activités de Montea.

2 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.

3 Calendrier financier

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	Réunion analystes (11h00)

Ces informations sont également disponibles sur le site web de Montea: www.montea.com.

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SA est une société immobilière réglementée publique sous droit belge (GVV/SIR) spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/03/2023, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1 889 054 m², répartie sur 92 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 à la bourse Euronext Brussel (MONT) et Euronext Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

PLUS D'INFO

www.montea.com



Annexes

ANNEXE 1: Mesures de performance²⁷

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)	31/03/2023	31/03/2022
Résultat net (IFRS)	423	78.754
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles	14.343	-46.700
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-19
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.237	-22.581
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-945	5.548
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	0	-2
Résultat EPRA	17.058	15.001
Nombre moyen pondéré d'actions	18.025.220	16.215.456
Résultat EPRA par action (€/action)	0,95	0,93

EPRA NAV – EPRA NAV par action

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.

L'EPRA NRV par action est l'EPRA NRV basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

²⁷ Le commissaire a effectué une évaluation (ISRE 2410) des normes EPRA incluses dans cette section.

(en EUR X 1 000)	31/03/2023	31/03/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.296.908	1.085.235
NAV par action (€/action)	72,26	67,27
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.296.908	1.085.235
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	35.204	27.127
VI. Juste valeur des instruments financiers	-37.137	-4.547
A ajouter:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	136.729	104.972
NRV	1.431.704	1.212.788
Nombre d'actions entièrement dilué	18.025.220	16.215.456
NRV par action (€/action)	79,43	74,79

28

29

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.

L'EPRA NTA par action est l'EPRA NTA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

(en EUR X 1 000)	31/03/2023	31/03/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.296.908	1.085.235
NAV par action (€/action)	72,26	67,27
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.296.908	1.085.235
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	35.204	27.127
VI. Juste valeur des instruments financiers	-37.137	-4.547
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-524	-711
NTA	1.294.451	1.107.104
Nombre d'actions entièrement dilué	18.025.220	16.215.456
NTA par action (€/action)	71,81	68,27

30

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.

L'EPRA NDV par action est l'EPRA NDV basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

²⁸ L'IFRS NAV 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.

²⁹ Ajustement par rapport au communiqué de presse de Q1 2022, en raison de la mise à jour de la méthode de calcul des impôts différés (+0.77€/action).

³⁰ Ajustement par rapport au communiqué de presse de Q1 2022, en raison de la mise à jour de la méthode de calcul des impôts différés (+0.77€/action).

(en EUR X 1 000)	31/03/2023	31/03/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.296.908	1.085.235
NAV par action (€/action)	72,26	67,27
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.296.908	1.085.235
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-84.554	-23.525
NDV	1.212.354	1.061.710
Nombre d'actions entièrement dilués	18.025.220	16.215.456
NDV par action (€/action)	67,26	65,48

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)	31/03/2023			31/12/2022		
	(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	-	46.147	0,0%	-	45.629	0,0%
France	-	12.228	0,0%	118	12.215	1,0%
Les Pays-Bas	-	47.719	0,0%	714	47.696	1,5%
Allemagne	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAL	-	106.094	0,0%	831	105.540	0,8%

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.



Calcul:

EPRA NIY (in EUR x 1000)	31/03/2023	31/12/2022
Immeubles de placement – pleine propriété	2.083.246	2.086.512
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Moins projets de développement	-103.002	-102.338
Portefeuille immobilier achevé	1.980.243	1.984.174
Provision pour frais d'acquisition estimés	131.708	131.561
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé B	2.111.951	2.115.735
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	110.865	107.318
Coûts immobiliers (incl. concessions)	-5.463	-5.181
Loyers nets annualisés A	105.403	102.136
Gratuités ou autre 'lease incentives'	91	555
"topped-up" loyers nets annualisés C	105.494	102.691
EPRA NIY A/B	4,99%	4,83%
EPRA "topped-up" NIY C/B	5,00%	4,85%

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.

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.

Calcul:

Ratio de coûts EPRA (en EUR x 1000)	31/03/2023	31/03/2022
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)	4.794	3.212
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé	-115	-106
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) A	4.679	3.106
(ix) Frais directs de vacance	-242	-353
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance) B	4.438	2.753
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS	28.077	22.051
Revenus locatifs bruts C	28.077	22.051
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) A/C	16,7%	14,1%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance) B/C	15,8%	12,5%

Le cost ratio EPRA est toujours plus élevé au premier trimestre en raison de l'IFRIC 21. Pour la fin de l'année 2023, il est estimé à $\pm 11\%$, en hausse par rapport au 31/12/2022 (8,8%). Pour assurer la croissance future, Montea investit fortement dans le développement commercial en France et en Allemagne et dans les services aux entreprises. Dans un marché où Montea se concentre fortement sur les développements internes, ces investissements dans les équipes porteront leurs fruits en termes de revenus locatifs dans les années à venir, bien qu'à un rythme plus lent. Le ratio de coûts EPRA devrait donc à nouveau diminuer progressivement dans les années à venir.



EPRA LTV

Définition: Le ratio EPRA LTV est calculé en divisant la dette nette par la valeur totale du bien immobilier (y compris panneaux solaires).

Objectif: L' EPRA LTV est une mesure importante pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur estimée des biens immobiliers.

Calcul :

EPRA LTV (in EUR x 1000)	31/03/2023					31/12/2022				
	Groupe (publié)	Consolidation proportionnelle			Combiné	Groupe (publié)	Consolidation proportionnelle			Combiné
		Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires			Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	
Incluant										
Crédits des institutions financières	163.175 €				163.175 €	217.719 €				217.719 €
Commercial paper	0 €				0 €	0 €				0 €
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0 €				0 €	0 €				0 €
Obligations	662.521 €				662.521 €	662.450 €				662.450 €
Dérivés sur devises étrangères	0 €				0 €	0 €				0 €
Dettes (commerciales) nettes	28.164 €			-1.066 €	27.098 €	13.518 €		-799 €		12.719 €
Immeubles à usage propre (dettes)	831 €				831 €	885 €				885 €
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0 €				0 €	0 €				0 €
A l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-31.082 €			5 €	-31.077 €	-67.766 €		8 €		-67.758 €
Passif net (a)	823.609 €	0 €	0 €	-1.061 €	822.548 €	826.805 €	0 €	0 €	-791 €	826.014 €
Incluant										
Immeubles à usage propre	1.995 €				1.995 €	1.996 €				1.996 €
Immeubles de placement à la juste valeur	1.980.984 €				1.980.984 €	1.984.914 €		-4.029 €		1.980.885 €
Immeubles de placement détenues en vue de la vente	0 €				0 €	0 €				0 €
Immeubles de placement en construction	103.002 €			-3.303 €	99.699 €	102.338 €		-4.387 €		97.951 €
Actifs incorporels	524 €				524 €	567 €				567 €
Créances (commerciales) nettes	0 €				0 €	0 €				0 €
Actifs financiers	0 €				0 €	0 €				0 €
Valeur totale du portefeuille (b)	2.086.504 €	0 €	0 €	-3.303 €	2.083.201 €	2.089.815 €	0 €	0 €	-8.416 €	2.081.399 €
LTV (a/b)	39,5%	-	-	-	39,5%	39,6%	-	-	-	39,7%

ANNEXE 2: Calcul détaillé des APM utilisés par Montea³¹

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>	31/03/2023	31/03/2022
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-14.343	46.702
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	945	-5.548
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	-13.398	41.173

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>	31/03/2023	31/03/2022
Résultat financier	-8.033	19.470
A exclure: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.237	-22.581
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-4.797	-3.111

³¹ 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>	31/03/2023	31/03/2022
Résultat immobilier	27.295	21.900
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	23.549	19.143
MARGE D'EXPLOITATION	86,3%	87,4%

Coût moyen de l'endettement

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:

COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2023	31/03/2022
Résultat financier	-8.033	19.470
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	-0	20
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.237	-22.581
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	580	526
Intérêts intercalaires	-716	-374
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-4.933	-2.939
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	912.277	639.560
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,2%	1,8%

(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 (TTM³²) (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 (ajusté) <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/03/2023	31/12/2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	877.866	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-31.082	-67.766
Net debt (IFRS)	846.784	865.120
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement	-46.556	-41.621
Net debt (ajusté)	800.227	823.499
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) 62	95.426	91.020
+ Amortissements	418	432
Ajustement pour l'EBITDA normalisé	4.678	6.752
EBITDA (ajusté)	100.521	98.204
Net debt / EBITDA (ajusté)	8,0	8,4

NET DEBT / EBITDA <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2023	31/12/2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	877.866	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-31.082	-67.766
Net debt (IFRS) A	846.784	865.120
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) (1) B	95.426	91.020
+ Amortissements (1)	418	432
EBITDA (IFRS) C	95.843	91.452
Net debt / EBITDA A/C	8,8	9,5

³² 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>	31/03/2023	31/03/2022
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	23.549	19.143
Revenues financiers (+)	176	12
TOTAL (A)	23.725	19.156
Charges financières nettes (-)	4.941	3.091
TOTAL (B)	4.941	3.091
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,80	6,20