

Communiqué de presse Rapport financier semestriel

Communiqué de presse – Information réglementée
de l'administrateur unique, relative à la période
du 01/01/2023 au 30/06/2023



MORE INFORMATION:
MONTEA.COM


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

À retenir au premier semestre 2023

Montea réalise Track'24 avec un an d'avance. Montea prévoit de clôturer 2023 avec un résultat EPRA de €4,60 par action, dont €4,40 liés à ses opérations récurrentes et €0,20 exceptionnellement suite à la reconnaissance de Montea comme FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2021.

En même temps, Montea relève l'ambition du bénéfice par action (EPS) provenant de ses opérations récurrentes pour 2024 à € 4,50 par action. Montea s'attend ainsi à une croissance du EPS de près de 30% sur la période 2021-2024. Un dépassement significatif du programme de croissance Track'24 dans lequel l'ambition de croissance EPS sur la période de 4 ans était de 20%.

- ❑ **30% croissance de valeur** à un résultat EPRA de € 42,3 millions: un **résultat EPRA de € 2,34 par action**, en hausse de 17% par rapport à la même période de l'année passée (compte tenu de 11% d'actions supplémentaires en circulation)
- ❑ **Accès au régime FBI pour la période 2021** avec un impact positif exceptionnel sur le résultat EPRA de € 3,6 millions ou € 0,20 par action.
Cela renforce la conviction de Montea qu'elle remplit également toutes les conditions pour prétendre au statut FBI pour les années suivantes (au moins jusqu'en 2024). Vu le caractère incertain des années après 2021, les provisions fiscales cumulées pour ces années n'ont pas été reprises pour le moment, ce qui entraîne un éventuel effet positif supplémentaire sur le résultat EPRA à l'avenir.
- ❑ **Accès au régime FBI pour les exercices 2015 à 2020 compris**, à la suite de laquelle 11,7 millions d'euros seront récupérés ¹
- ❑ **Augmentation des prévisions pour 2023 au-dessous de l'objectif d'EPS 2024 de Track'24**
 - ✓ Croissance du résultat EPRA à € 4,60 par action (avant € 4,20 par action) y inclus € 0,20 de résultat EPRA exceptionnel par action suite à la reconnaissance de Montea comme FBI au Pays-Bas pour l'exercice 2021. L'augmentation du résultat EPRA est principalement due à une baisse de la charge fiscale récurrente sur les opérations néerlandaises suite à la hausse des taux d'intérêt
 - ✓ Croissance du dividende à minimum € 3,54 par action, consistant en un minimum de € 3,38 par action, exceptionnellement augmenté de € 0,16 par action en raison de l'accès au régime FBI pour l'exercice 2021

¹ Ce recouvrement n'a pas d'impact sur le résultat EPRA, plus d'informations sont disponibles sous la rubrique "1.3 Événements et transactions significatifs au cours du premier semestre 2023". Un montant de 9,1 millions d'euros a déjà été recouvré à la date de cette publication.

- ✓ Volume d'investissement à réaliser d'environ € 160 millions, pour un rendement initial moyen d'au moins 6%, consistant de € 130 millions de nouveaux développements, surtout sur propres terrains, et € 30 millions d'investissements durables

- **Augmentation 2024 guidance de Track'24:**
 - ✓ Le résultat EPRA par action s'élève à € 4,50 en 2024 (avant € 4,30) sans tenir compte d'éventuels effets positifs supplémentaires sur les résultats de l'EPRA à la suite du régime FBI pour les années 2022 à 2024
 - ✓ Dividende par action augmenté à € 3,60 en 2024
 - ✓ Volume d'investissement de plus de € 800 millions pour la période de 2021-2024
 - ✓ Coût moyen attendu de la dette de 2,3%
 - ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses propres activités de 50% d'ici à fin 2024– en ligne avec l'objectif 2030 de CO₂ net-zero
 - ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses bâtiments de 20% d'ici à la fin de 2024, en ligne avec l'objectif 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la Conférence de Paris sur le climat (Paris Proof)

- **Taux d'occupation de 100% pour le deuxième trimestre consécutif**, une belle réussite qui s'ajoute au taux d'occupation historiquement élevé qui, depuis 2018, a toujours dépassé les 99%. Le taux d'occupation élevé est une mesure de la qualité et de la bonne localisation des bâtiments du portefeuille de Montea.

- **Dynamique de marché saine**
 - ✓ Une valorisation stable du portefeuille existant au cours du premier semestre de l'année
 - ✓ Durée moyenne des contrats de bail² jusqu'à leur première échéance de 7,0 ans
 - ✓ Portefeuille immobilier situés 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), témoigne une croissance organique ('like-for-like') des revenus locatifs d'environ 6%

- **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil**
 - ✓ EPRA LTV sous contrôle à 40,5% et Net debt/EBITDA (ajusté) de 8,2x
 - ✓ Malgré l'augmentation des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette s'établit à 2,1%
 - ✓ Facilités de crédit de long terme (durée moyenne résiduelle d'environ 7,0 ans) et contrats de couverture (durée moyenne résiduelle d'environ 7,0 ans)
 - ✓ Plus de 50% des actionnaires optent pour le dividende optionnel, renforcement des fonds propres d'environ € 21 millions
 - ✓ Liquidité solide avec environ € 225 millions de financement disponible immédiatement

² Hors panneaux photovoltaïques

Table des matières

1	Rapport de gestion	5
1.1	Chiffres clés.....	5
1.2	État d'avancement Track'24 (au niveau du portefeuille).....	8
1.3	Perspectives Track'24.....	13
1.4	Événements et transactions importantes survenus en S1 2023.....	15
1.5	Résultats financiers du premier semestre au 30/06/2023.....	26
1.6	Performance boursière de l'action Montea.....	37
1.7	Événements importants survenus après la date du bilan.....	37
1.8	Transactions entre parties liées.....	39
1.9	Principaux risques et incertitudes.....	39
2	Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007	40
3	Déclarations prospectives	41
4	Calendrier financier	42
	Annexes	43
	ANNEXE 1: Mesures de performance EPRA.....	43
	ANNEXE 2: Détails du calcul des APM utilisés par Montea.....	48
	Annex 3: État consolidé du compte de résultats au 30/06/2023.....	52
	Annexe 4: État consolidé du bilan au 30/06/2023.....	53
	Annexe 5: État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2023.....	54
	Annexe 6: État du résultat global consolidé au 30/06/2023.....	55
	Annexe 7: État des flux de trésorerie consolidés.....	56
	Annexe 8: Rapport de segment: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2023 par région géographique.....	57
	Annexe 9: Rapport de segment: État consolidé du bilan au 30/06/2023 par région géographique.....	58
	Annexe 10: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2023.....	59
	Annexe 11: Rapport du commissaire.....	62

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés³

	BE	FR	NL	DE	30/06/2023 6 mois	31/12/2022 12 mois	30/06/2022 6 mois
RÉSULTATS CONSOLIDÉS							
Portefeuille immobilier – Immeubles¹							
Nombres de sites	40	18	34	2	94	92	87
Taux d'occupation ²	%	100,0	100,0	100,0	100,0	99,4	99,9
Superficie totale - portefeuille immobilier ³	m ²	858.353	213.293	813.561	35.965	1.921.172	1.890.029
Valeur d'investissement ⁴	K€	940.879	249.221	959.527	35.023	2.184.650	2.151.050
Juste valeur du portefeuille immobilier ⁵	K€	1.003.699	247.621	905.217	32.758	2.189.295	2.171.024
Immobilier	K€	919.752	232.839	865.941	32.758	2.051.290	2.019.489
Projets en développement	K€	57.669	11.415	17.159	0	86.243	102.338
Panneaux solaires	K€	26.278	3.368	22.116	0	51.762	49.197
Surface totale - Réserve foncière	m ²	-	-	-	-	2.345.238	2.401.318
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²	-	-	-	-	1.632.072	1.688.152
dont générateurs de revenus	%	-	-	-	-	72	73
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²	-	-	-	-	713.166	713.166
RÉSULTATS CONSOLIDÉS							
Résultat locatif net	K€	-	-	-	52.031	90.889	42.693
Résultat immobilier	K€	-	-	-	56.154	99.913	46.461
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€	-	-	-	49.452	91.020	41.891
Marge d'exploitation ⁶	%	-	-	-	88,1	91,1	90,2
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) ⁷	K€	-	-	-	-9.725	-17.948	-6.954
RÉSULTAT EPRA⁸	K€				42.288	67.738	32.513
Nombre moyen pondéré d'actions		-	-	-	18.059.302	16.538.273	16.239.519
Résultat EPRA par action⁹	€				2,34	4,10	2,00
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€	-	-	-	0	19	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€	-	-	-	-9.547	92.864	121.481
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€	-	-	-	20.747	-14.570	-17.523
Résultat sur le portefeuille¹⁰	K€				11.200	78.312	103.976
Variations de la juste valeur des instruments financiers ¹¹	K€	-	-	-	-1.572	58.408	42.264
RÉSULTAT NET (IFRS)	K€				51.915	204.458	178.753
Nombre moyen pondéré d'actions	€	-	-	-	2,87	12,36	11,01
BILAN CONSOLIDÉ							
Total du bilan	K€	-	-	-	2.280.386	2.327.712	2.148.053
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€	-	-	-	923.430	963.636	925.145
EPRA LTV ¹²	%	-	-	-	40,5	39,7	41,9
Ratio d'endettement ¹³	%	-	-	-	41,2	42,1	43,6
Net debt / EBITDA (adjusted) ¹⁴	x	-	-	-	8,2	8,4	8,7
Hedge ratio	%	-	-	-	97,2	96,0	88,1
Cout moyen de l'endettement	%	-	-	-	2,1	1,9	1,8
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y	-	-	-	6,9	6,9	6,5
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y	-	-	-	7,4	7,6	8,0
IFRS NAV par action ¹⁵	€	-	-	-	71,83	72,32	70,70
EPRA NRV par action ¹⁶	€	-	-	-	77,86	79,33	78,68
EPRA NTA par action ¹⁷	€	-	-	-	70,22	71,72	71,42
EPRA NDV par action ¹⁸	€	-	-	-	66,91	66,75	67,54
Cours de bourse ¹⁹	€	-	-	-	70,60	66,60	91,30
Prime/Décote	%	-	-	-	-1,7	-7,9	29,1

³ Conformément aux directives de l'ESMA (European Securities and Markets Authority), les APM (Alternative Performance Measures) utilisés par Montea, y compris les indicateurs de performance EPRA, sont indiqués dans ce communiqué de presse par un astérisque (*), informant le lecteur qu'il s'agit d'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 résultats, ne sont pas considérés comme des APM. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est repris 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) Marge opérationnelle s'obtient en divisant le 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 un indicateur clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur estimée des biens immobiliers et se calcule en divisant la dette nette par la valeur totale des biens immobiliers (y compris les panneaux solaires).
- 13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir aussi annexe 2.
- 14) La dette nette ajustée/EBITDA diffère de la dette nette/EBITDA dans la mesure où, au numérateur, la dette financière nette est ajustée pour les projets en cours multipliés par le taux d'endettement, ainsi que par un ajustement au dénominateur pour l'impact annualisé de la croissance externe.
- 15) IFRS NAV : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS (hors intérêts 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.
- 16) 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.
- 17) 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 EPRA NTA par action est la EPRA NTA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 18) 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 EPRA NDV par action est la EPRA NDV basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 19) Cours boursier à la fin de la période.

Mesures de performance EPRA

		30/06/2023	30/06/2022
Résultat EPRA	€/action	2,34	2,00
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	77,86	78,68
EPRA Net Tangible Assets	€/action	70,22	71,42
EPRA Net Disposal Value	€/action	66,91	67,54
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	%	13,1	10,4
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	%	12,7	9,5

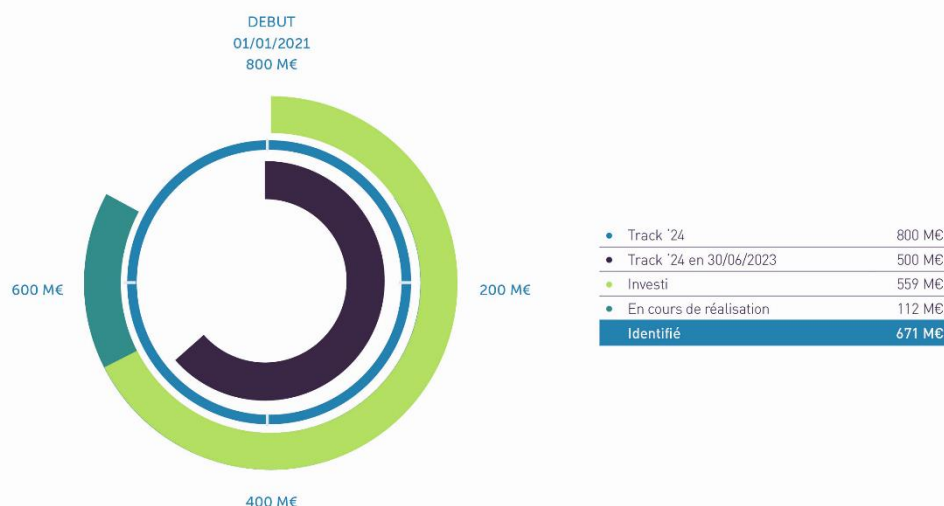
		30/06/2023	31/12/2022
EPRA Loan to value	%	40,5	39,7
EPRA inoccupation	%	0,0	0,8
EPRA Net Initial Yield	%	5,03	4,83
EPRA 'Topped-up' Net Initial Yield	%	5,03	4,85

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

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, d'une superficie d'environ 2,3 millions 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.

À la fin du deuxième trimestre 2023, Montea est en avance sur le calendrier pour atteindre le volume d'investissement prédéterminé de plus de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Depuis début 2021, Montea est à la tête d'un volume d'investissement identifié⁴ de € 671 millions, dont € 559 millions déjà réalisés et € 112 millions en cours de réalisation, à un rendement initial net moyen de 5,6%, hors réserve foncière⁵:

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



1.2.1 Acquisitions

1.2.1.1 Aperçu des achats à réaliser en 2023⁶

Signature d'une promesse d'achat pour un terrain à bâtir, 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 deuxième trimestre 2023. Le budget d'investissement de ce terrain est d'environ € 21,5 millions. Montea espère entamer le développement du site courant 2024.

⁴ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021, 2022 et du premier semestre 2023 ainsi que 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.

⁵ La réserve foncière inclus, le rendement initial net est de 5,0%.

⁶ Inclus dans le volume d'investissement « investi » au 30/06/2023.

1.2.2 Projets de développement et d'extension

1.2.2.1 Projets livrés au cours de S1 2023⁷

Dans le courant du premier semestre de 2023 une superficie d'environ 31 000 m² en projets pré-loués ont été complétés pour un investissement total d'environ € 31 millions.

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (phase 2) & Vilvorde (BE)⁸

Dans une deuxième phase dans la collaboration structurelle avec Cordeel, Montea a acquis un terrain d'environ 187 000 m² à Tongres au cours du quatrième trimestre 2022. Au cours du deuxième trimestre 2023, le développement d'un premier bâtiment d'environ 20500 m² a été livré:

Tongres phase de développement 2 – premier bâtiment (20 500m²):

- Acquisition terrain: Q4 2022
- Superficie du terrain: env. 42 000 m²
- Superficie du centre de distribution: env. 20 500 m²
- Début de la construction: Q3 2022
- Achèvement: 18/04/2023
- Loué pour une durée ferme de 6 ans
- Budget d'investissement terrain + développement: env. € 18 millions



En outre, fin 2022, un terrain d'environ 22 000 m² a été acquis à Vilvorde, sur lequel le développement d'un bâtiment d'environ 10 500 m² a déjà été entamé au cours de l'année 2022. Montea a pu livrer ce développement au cours du deuxième trimestre 2023:



Vilvorde:

- Acquisition terrain: Q4 2022
- Superficie terrain: env. 22 000 m²
- Superficie centre de distribution: env. 10 500 m²
- Début de la construction: Q3 2022
- Achèvement: 10/05/2023
- Locataire: Storopack Benelux SA pour une durée ferme de 10 ans
- Budget d'investissement terrain + développement: env. € 13 millions

1.2.2.2 Projets en cours de réalisation⁹

Au premier semestre de 2023 Montea a commencé la construction d'un deuxième centre de distribution d'env. 33 500 m² à Tongres (phase 2). En outre, Montea a obtenu le permis d'urbanisme pour un redéveloppement durable d'environ 20 000 m² situé à Forest, près du centre de Bruxelles, et Montea a pu commencer les préparatifs pour un centre de distribution réfrigéré durable et ultramoderne à Waddinxveen d'env. 50 000 m².

⁷ Inclus dans le volume d'investissement investi au 30/06/2023.

⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

⁹ En partie inclus dans le volume d'investissement réalisé au 30/06/2023 et en part dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 30/06/2023.

Le budget d'investissement total pour ces développements est d'environ € 110 millions avec un rendement initial net moyen d'environ 6,5 %.

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (phase 2) (BE)¹⁰

Dans une deuxième phase de la collaboration structurelle avec Cordeel, Montea a acquis au cours du quatrième trimestre 2022 un terrain d'environ 187 000 m² à Tongres. Au deuxième trimestre 2023 un premier bâtiment d'env. 20 500 m² a déjà été achevé (voir 1.2.2.1). Montea prévoit de livrer au cours du quatrième trimestre 2023, le développement d'un deuxième bâtiment d'environ 33 500 m²:

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

- Acquisition terrain: Q4 2022
- Superficie terrain: env. 56 000 m²
- Superficie centre de distribution : env. 33 500 m²
- Début de la construction: Q1 2023
- Achèvement attendu: Q4 2023
- Locataire: BayWa r.e. Solar Systems pour une durée ferme de 6 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: env. € 26 millions



Redéveloppement d'une friche industrielle, Forêt (BE)

Au cours du deuxième trimestre 2023, Montea a obtenu le permis d'environnement pour le redéveloppement de son site situé à Forest, près du centre de Bruxelles. Sur cette friche industrielle, Montea réalisera un développement durable d'environ 20 000 m². Au cours du troisième trimestre 2023, l'assainissement du sol contaminé sur le site débutera:

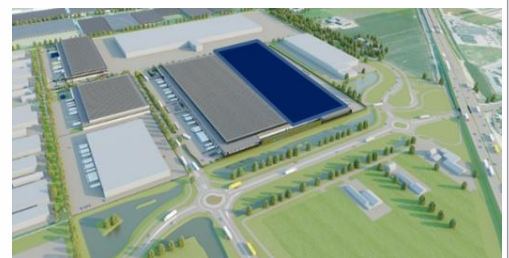
- Acquisition terrain: Q4 2007
- Acquisition site d'expansion : Q3 2022
- Superficie terrain: env. 54 600 m²
- Superficie centre de distribution : env. 20 000 m²
- Début de la construction: Q3 2023
- Achèvement attendu: Q3 2024
- Loué pour une durée ferme de 15 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: env. € 38,5 million



Logistiek Park A12, Waddinxveen (phase 2) (NL)¹¹

En août 2020 Montea a acquis un terrain d'une superficie totale d'env. 120 000 m² à Waddinxveen. Montea a réalisé dans une première phase un centre de distribution d'environ 50 000 m² loué à HBM Machines. Dans une deuxième phase Montea développera un nouveau centre de distribution réfrigéré durable et ultramoderne d'env. 50 000 m² pour Lekkerland, qui fait partie du groupe allemand REWE, fournisseur de solutions de vente au détail innovantes et services logistiques. Montea prévoit de livrer ce développement au cours du troisième trimestre de 2024:

- Acquisition terrain: Q3 2020
- Superficie terrain: env. 60 000 m²
- Superficie centre de distribution: env. 50 000 m²
- Début de la construction: Q3 2023
- Achèvement attendu: Q3 2024



¹⁰ Voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com pour plus d'informations.

¹¹ Voir le communiqué de presse du 17/07/2023 ou www.montea.com pour plus d'informations.

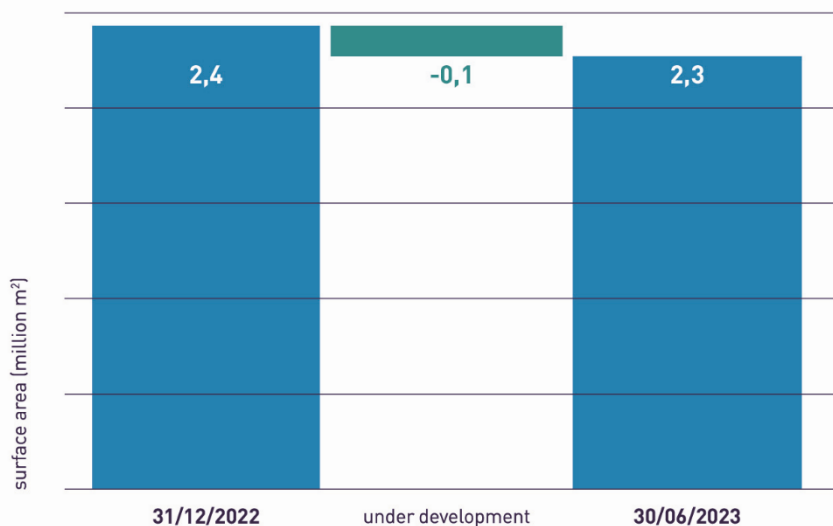
- Locataire: Lekkerland Nederland B.V. pour une durée ferme de 15 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: env. € 45 millions

1.2.3 Investissements durables

Montea accorde une grande importance à la durabilité. En 2023 Montea ambitionne de lancer des investissements durables à hauteur de € 30 millions, notamment en investissant pleinement dans des panneaux solaires et des mesures d'économie d'énergie dans le portefeuille existant. Ces investissements font partie de Track'24 et étaient en partie inclus dans le volume d'investissement investi au 30/06/2023 et en partie inclus dans le volume d'investissement "en cours" au 30/06/2023. Ces mesures de durabilité sont expliquées plus en détail dans la section ESG de ce communiqué de presse financier (voir 1.4.4).

1.2.4 Potentiel de développement – réserve foncière

À la fin du premier semestre de 2023, Montea dispose d'une réserve foncière d'environ 2 345 000 m², une vaste réserve qui lui permettra de concrétiser ses ambitions dans les années à venir. Au cours du premier semestre 2023, le développement d'un deuxième bâtiment sur un site à Tongres d'environ 56 000 m² a été entamé en Belgique (voir 1.2.2.1).



1.2.5 Aperçu des projets identifiés

	Pays	Lieu	Land-bank	Superficie (m2)	GLA(m2)	Livraison	Locataire	Durée de la location	CAPEX TRACK '24 2021-2024		
Développements et positions foncières	BE	Antwerp		13.000 m ²	4.300 m ²	Q1 '21	DHL Express	15 ans	11 M€	48%	
	NL	Schiphol		4.400 m ²	4.400 m ²	Q1 '21	Amazon Logistics	10 ans	1 M€		
	BE	Willebroek		7.500 m ²	2.000 m ²	Q4 '21	Dachser	15 ans	3 M€		
	NL	Waddinxveen		60.000 m ²	50.000 m ²	Q1 '22	HBM Machines	10 ans	28 M€		
	NL	Waddinxveen		60.000 m ²	50.000 m ²	Q3 '24	Lekkerland Nederland B.V.	15 ans	34 M€		
	NL	Tiel		31.800 m ²	9.700 m ²	Q1 '22	Re-Match	20 ans	9 M€		
	NL	Etten-Leur		37.520 m ²	26.500 m ²	Q2 '22	Raben Netherlands B.V.	8 ans	15 M€		
	BE	Antwerp		38.000 m ²	8.500 m ²	Q3 '22	Amazon Logistics	15 ans	41 M€		
	BE	Vorst		54.600 m ²	20.000 m ²	Q3 '24	Confidential	15 ans	26 M€		
	DE	Mannheim	x	83.000 m ²			FDT Flachdach	9 ans	34 M€		
	DE	Leverkusen	x	28.000 m ²			TMD Friction Services	2 ans	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€		
									30 M€		
									17 M€		
	Investissements en cours	NL	Ridderkerk		12.400 m ²	6.800 m ²	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 ans		11 M€
BE		Brussels		35.000 m ²	20.000 m ²	Q2 '21	Van Moer Logistics	10 ans	10 M€		
BE		Ghent		15.500 m ²	9.400 m ²	Q4 '21	Publiganda	3 ans	8 M€		
BE		Tongeren		40.000 m ²	20.000 m ²	Q4 '21	XPO	3 ans	20 M€		
BE		Tongeren		44.000 m ²	20.000 m ²	Q4 '22	Tailormade Logistics	6 ans	24 M€		
BE		Tongeren		42.000 m ²	20.500 m ²	Q1 '23	Confidential	6 ans	18 M€		
BE		Tongeren		56.000 m ²	33.500 m ²	Q4 '23	BayWa r.e. Solar Systems	6 ans	26 M€		
BE		Vilvoorde		22.000 m ²	10.000 m ²	Q1 '23	Storopack Benelux	10 ans	12,9 M€		
NL		Zwolle		60.000 m ²	33.000 m ²	Q1 '22	PostNL	8 ans	35 M€		
NL		's Hertogenbosch		50.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	PostNL	4 ans	30 M€		
NL		Tilburg		20.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	Barsan	9 ans	9 M€		
NL		Alkmaar		8.000 m ²	6.000 m ²	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 ans	7 M€		
BE		Ghent		46.000 m ²	27.000 m ²	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6 ans	17 M€		
NL		Berkel & Rodenrijs		9.000 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 ans	7 M€		
NL		Almere		35.800 m ²	25.800 m ²	Q2 '22	Confidential	18 ans			
NL		Catharijne		7.500 m ²	4.000 m ²	Q2 '22	Confidential	10 ans	62 M€		
NL		Zeewolde		54.000 m ²	36.600 m ²	Q2 '22	Confidential	10 ans			
NL		Echt		13.000 m ²	6.000 m ²	Q3 '22	GVT Transport & Logistics	10 ans	8 M€		
NL		Zwijndrecht		64.000 m ²	25.700 m ²	Q3 '22	Jiffy Products International	14 ans	30 M€		
FR		Avignon		26.500 m ²	12.700 m ²	Q3 '22	Rozenbal	3 ans	10 M€		
Total				1.938.520 m²	529.400 m²				671 M€		

1.3 Perspectives Track'24

- ❑ **Augmentation des prévisions pour 2023 au-dessus de l'objectif d'EPS pour 2024 de Track'24:**
 - ✓ Montea s'attend à clôturer 2023 avec un résultat EPRA de € 4,60 par action, dont € 4,40 liés à ses opérations récurrentes et € 0,20 exceptionnellement suite à la reconnaissance de Montea comme FBI aux Pays-Bas pour l'exercice 2021
 - ✓ Croissance du dividende à minimum € 3,54 par action, consistant en un minimum de € 3,38 par action, exceptionnellement augmenté de € 0,16 par action en raison de l'accès au régime FBI pour l'exercice 2021
 - ✓ 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, principalement sur ses propres terrains, et € 30 millions d'investissements dans le développement durable

- ❑ **Augmentation des prévisions pour 2024 de Track'24:**
 - ✓ Montea augmente le résultat EPRA par action attendu de ses opérations récurrentes pour 2024 à € 4,50 par action, sans tenir compte d'éventuels effets positifs futurs supplémentaires sur le résultat EPRA suite au régime FBI pour les années 2022 à 2024
 - ✓ Montea s'attend ainsi à une croissance de l'EPS de près de 30% sur la période 2021-2024. Un dépassement important du programme de croissance Track'24 dans lequel l'ambition de croissance de l'EPS sur une période de 4 ans était de 20%
 - ✓ Le dividende par action augmente pour atteindre € 3,60 en 2024
 - ✓ Volume d'investissement de plus de € 800 millions sur la période 2021-2024
 - ✓ Coût moyen attendu de la dette de 2,3%
 - ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses propres opérations de 50 % d'ici la fin 2024, en ligne avec l'objectif 2030 de CO₂ net-zero
 - ✓ Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses bâtiments de 20% pour fin la 2024, en ligne avec l'objectif 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la Conférence de Paris sur le climat (Paris Proof)

Depuis début 2021, Montea est à la tête d'un volume d'investissement identifié¹² de € 671 millions, dont € 559 millions déjà réalisé et € 112 millions en cours de réalisation, pour un rendement initial net moyen de 5,6% réserve foncière¹³ exclue:

- 5,0% investissements permanents

¹² Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021, 2022 et le premier semestre de 2023 ainsi que 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.

¹³ En incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 5,0%.

- 6,7% projets de développement et d'extension

Montea s'efforce de maintenir des fondamentaux solides. Grâce à sa concentration sur le type de client et leurs activités ainsi que les emplacements stratégiques avec une forte valeur ajoutée, Montea réussit à développer son portefeuille immobilier de manière optimale.

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, nous constatons également une pression à la hausse sur les loyers du marché en raison de la rareté des terrains sur différents marchés.

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 env. 2,3 millions 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 rendre le portefeuille encore plus durable sont également au cœur de notre politique d'investissement.

Montea est convaincue qu'elle peut jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de ses clients. C'est pourquoi les investissements en faveur du développement durable font également partie du volume d'investissement à réaliser dans le cadre de Track'24. Plus de la moitié de ces investissements de durabilité prévus consistent en de nouvelles installations photovoltaïques. D'autre part, Montea investit également dans des 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 toitures et en fournissant des points de charge (supplémentaires).

1.4 Événements et transactions importantes survenus en S1 2023

1.4.1 Locations

Taux d'occupation de 100%

Comme au 31 mars 2023, le taux d'occupation reste également à 100 % au 30 juin 2023 contre 99,4 % à la fin de l'année 2022. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte des m² non loués destinés au redéveloppement, ni la réserve foncière.

Sur les 9% de contrats arrivant à échéance en 2023, 73% sont déjà prorogés ou renouvelés.

1.4.2 Désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissements au premier semestre 2023.

1.4.3 Évolutions concernant le statut FBI néerlandais

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé déjà depuis 2013 une demande d'agrément 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. Récemment, les autorités fiscales néerlandaises ont reconnu, pour les exercices 2015 à 2021, que Montea se conformait aux exigences du FBI et qu'elle n'avait donc pas d'impôt des sociétés à payer pour cette période.

Traitement comptable et impact financier de 2015 à 2020

Dans ses déclarations d'impôt des sociétés de 2015 à 2020, Montea Nederland N.V.¹⁴ 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, les autorités fiscales néerlandaises ont établi des déclarations d'impôt en tenant compte du taux normal d'imposition des sociétés. En tenant compte du taux d'intérêt fiscal en vigueur (en principe 8%) Montea a payé cet impôt à titre provisoire (montant total de € 11,7 millions pour ces 6 exercices). Bien qu'elle n'ait pas encore reconnue comme FBI, Montea tenait sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut de FBI.

Entre-temps, Montea Nederland N.V. a été reconnue comme FBI pour cette période. Cette décision n'a donc pas d'impact sur le résultat EPRA, mais le montant total payé de €11,7 millions peut être récupéré.

Traitement comptable et impact financier 2021

À partir de 2021 Montea a prudemment tenu compte dans ses résultats de l'éventualité où le statut FBI serait refusé, en raison de retrait du ruling fiscal à partir du 1 janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables. En ce sens, une provision fiscale supplémentaire, correspondant à la différence entre le statut fiscal du FBI et le régime normal d'impôt des sociétés s, a été constituée en 2021.

Récemment, Montea Nederland N.V. a également été reconnue comme FBI pour l'année 2021. Par conséquent, la provision constituée en 2021 a été reprise dans les résultats de 2023, avec un impact positif sur le résultat EPRA de €3,6 millions (€0,20 par action¹⁵). En outre, une provision pour impôt différé sur les biens immobiliers de € 21,2 millions (1,17 € par action) a également été reprise par le biais du résultat du portefeuille (pas d'impact sur le résultat EPRA). L'impôt sur les sociétés ordinaire payé pour 2021 sera récupéré.

¹⁴ Y compris ses filiales néerlandaises.

¹⁵ Sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions de 18.059.302 pour les 6 premiers mois de 2023.

Traitement comptable et impact financier (attendu) de 2022 à 2024

En 2022, ainsi que dans les perspectives pour 2023 et 2024 Montea tient par prudence compte de la possibilité que le statut FBI soit finalement refusé. À cet effet, des provisions fiscales supplémentaires ont été incluses dans le résultat (estimé) de l'EPRA de 2022 à 2024, représentant dans chaque cas la différence entre le statut fiscal du FBI et le régime normal d'impôt des sociétés.

Les provisions initialement créées ont été réduites au deuxième trimestre 2023 à € 3,3 millions pour l'exercice 2022, € 3,4 millions pour l'exercice 2023 et € 4,4 millions pour l'exercice 2024 (précédemment € 4,4 millions, € 5,8 millions et € 6,1 millions respectivement) en raison de la réduction de la charge fiscale récurrente sur les opérations néerlandaises à la suite de la hausse des taux d'intérêt.

Comme Montea a récemment obtenu le statut FBI pour la période 2025 à 2021, Montea est confortée dans sa conviction qu'elle remplit également toutes les conditions pour demander le statut FBI pour la période 2022 à 2024. L'octroi du statut FBI entraînerait un impact positif supplémentaire futur sur le résultat EPRA pour les montants correspondant aux provisions constituées (montant total de €11,1 millions ou €0,61 par action). En outre, un impact positif de € 15,2 millions sur le résultat du portefeuille résulterait également de l'annulation de l'impôt différé anticipé sur le bien. Un refus d'admission au statut n'aurait aucun impact sur le résultat EPRA estimé 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 de 2015 à 2021, Montea s'engage à pouvoir appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2022 également. Les déclarations fiscales seront donc déposées en tant que FBI (au moins jusqu'en 2024), Montea estimant qu'elle remplit toujours toutes les conditions pour prétendre au statut de FBI.

Par l'annonce de la mesure dite immobilière dans la taxation des sociétés, les FBI ne pourraient plus investir directement dans l'immobilier 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 en immobilier.

APERÇU DU FBI		2015-2020	2021	2022-2023	2024	2025	
	Statut FBI pris en compte dans les comptes financiers de Montea ?	✓	✓	✗	✗	N/A	
	Taux de l'impôt sur les dividendes dans les comptes financiers	5%	5%	5%	5%	N/A	
	Taux de l'impôt des sociétés dans les comptes financiers/budget	25,0%	25,0%	25% & 25,8%	25,8%	25,8%	
	Précompte mobilier	M€ 2.3 €	1.2 €	1.9 €	1.1 €	-	
	'Delta' à l'impôt des sociétés	M€ -	3.6 €	6.7 €	4.4 €	-	
	Total des charges fiscales NL¹ dans le résultat EPRA (comptabilisé/provisionné)	M€ 2.3 €	4.8 €	8.6 €	5.5 €	-	
Résultat EPRA	Impact potentiel du résultat de l'EPRA si le statut du FBI est	ACCORDÉ	M€ -	3.6 €	6.7 €	4.4 €	-
		NON ACCORDÉ	M€ N/A	N/A	-	-	-
Résultat portefeuille	Impact potentiel sur le résultat net (impôts différés) si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€ N/A	21.2 €	15.2 €	N/A	-
		NON ACCORDÉ	M€ N/A	N/A	-	-	-
Trésorerie	Remboursement potentiel si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€ 11.7 €	4.8 €	-	-	-
		NON ACCORDÉ	M€ N/A	N/A	-	-	-

¹ payé afin d'éviter les intérêts de retard (8%)

1.4.4 Mise à jour ESG: notre stratégie de développement durable

Nous avons les yeux tournés vers l'avenir et faisons de la place pour l'avenir. La durabilité fait depuis longtemps partie de notre ADN. Nous voulons naturellement réduire notre empreinte écologique et nous le ferons. Pour ce faire, nous collectons constamment des données pertinentes à ces fins. Nous voulons utiliser de façon optimale et efficace l'espace disponible. Telle est la clé de voûte de notre activité. De cette manière, nous gardons toujours une longueur d'avance sur le marché, l'évolution législative et les normes, tout en trouvant un juste équilibre avec nos ambitions de profits croissants.

Notre stratégie de croissance durable, fondée sur les thèmes prioritaires identifiés dans la matrice de matérialité, est indissociable de notre stratégie globale à long terme, qui s'appuie sur trois piliers:

1. Immobilier logistique du futur au service d'une croissance durable
2. En route vers la neutralité climatique
3. Nos collaborateurs en tant que moteur et notre engagement social

Pilier 1

Immobilier logistique à l'épreuve du temps, avec la volonté de croître durablement

A) Immobilier logistique durable et polyvalent

L'immobilier logistique, c'est ce que nous sommes et ce que nous faisons. Le rendre durable et polyvalent est primordial pour garantir notre croissance à long terme. Nous investissons dans des emplacements stratégiques qui autorisent aussi les solutions multifonctionnelles et multimodales. En outre, nous construisons des bâtiments multifonctionnels et multimodaux, qui tiennent compte du cycle de vie et de la circularité des matériaux, évitent les déchets et veillent en même temps au bien-être des collaborateurs de nos clients. Finalement, nous sommes parfaitement conscients de la rareté actuelle des terrains. Nous voulons donc exploiter au maximum l'espace disponible. Avant d'entamer le développement d'un nouveau terrain, nous cherchons des terrains qui ont déjà eu une utilisation industrielle par le passé et qui, le cas échéant, doivent être assaini.

B) Track'24

Les ambitions et les objectifs pour 2030 et 2050 sont évidemment nécessaires. Pas question pour autant de perdre de vue la création de valeur. C'est pour cela que nous avons proposé en 2021 Track '24 : un plan de croissance ayant pour but de réaliser des objectifs intermédiaires de création de valeur financière au cours des années 2021 à 2024, en gardant toujours à l'esprit les objectifs de durabilité afin de prendre une longueur d'avance sur la route qui mène à 2030.

Dans 1.2 état d'avancement **Track'24** une liste a été dressée de tous les projets d'acquisition, de développement et d'extension déjà réalisés au cours du premier semestre 2023.

Mise à jour Green Finance Framework

Conformément à son Green Finance Framework, Montea rend compte de l'avancement et, si possible, de l'impact des projets durables (tels que définis dans le Green Finance Framework) pour lesquels un instrument de financement vert a été utilisé. Le 26 avril 2023, Montea a publié une mise à jour du "Green Finance Allocation and Impact report" qui inclut à la fois les € 235 millions de 2021 et les € 380 millions d'obligations vertes émises en 2022 dans le cadre du Green Finance Framework par le biais d'un placement privé aux États-Unis. Le produit de ces placements privés a été utilisé exclusivement pour refinancer des projets durables, notamment des bâtiments durables et des énergies renouvelables. Grâce aux investissements provenant des deux émissions d'obligations vertes, nous réalisons des économies d'émissions de gaz à effet de serre de 28 112 tCO₂e/an (ce qui équivaut à l'absorption annuelle de carbone par 1.802 ha de forêt).

En route vers la neutralité climatique

C) Efficacité énergétique

Nous offrons des solutions à haute efficacité énergétique et encourageons le recours aux énergies renouvelables au sein de Montea et dans notre portefeuille.

D) Émissions de gaz à effet de serre

Nous réduisons l'empreinte CO₂ directe et indirecte de Montea en limitant les émissions de gaz à effet de serre émanant de notre activité, de nos bâtiments logistiques et de nos fournisseurs.

Montea est convaincue qu'elle puisse jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de ses clients. C'est pourquoi les investissements en faveur du développement durable font également partie du volume d'investissement à réaliser dans le cadre de Track'24. Plus de la moitié de ces investissements de durabilité prévus consistent en de nouvelles installations photovoltaïques. D'autre part, Montea investit également dans des 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).

Développements dans le portefeuille PV

Les toitures généralement plates de l'immobilier logistique se prêtent parfaitement à l'installation de panneaux photovoltaïques. Montea est convaincue qu'elle puisse jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de ses clients par l'installation des panneaux photovoltaïques. Montea prévoit donc également les budgets d'investissement nécessaires en termes d'installations photovoltaïques dans le courant de l'année 2023.

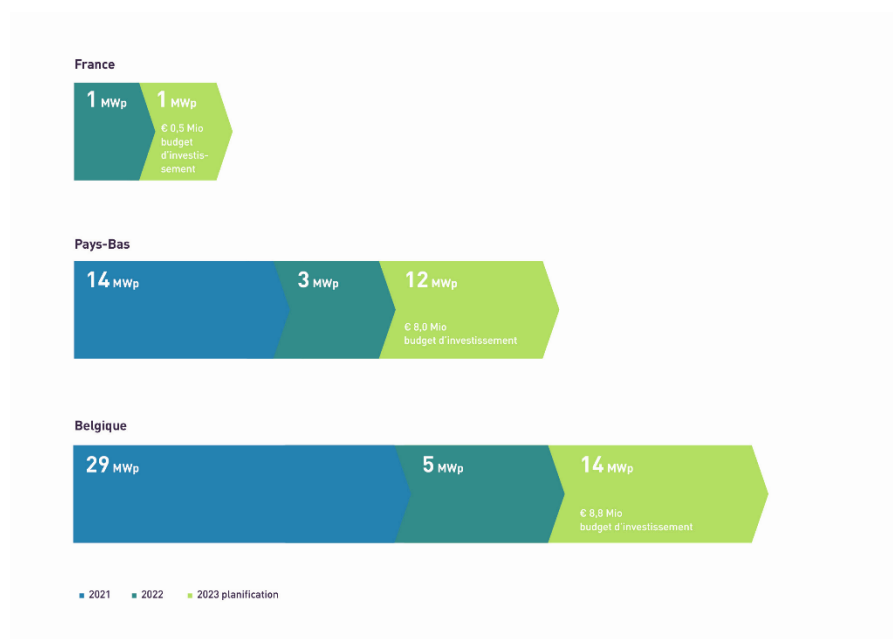
60 MWp production totale (installé)
 Énergie pour **16.100 familles**
 Equivalent absorption de CO₂ de **1.000 hectares de forêts**

L'ambition de Montea en 2023 est de porter la capacité totale des installations PV en Belgique, aux Pays-Bas et en France à un niveau de 79 MWp. Pour ce faire, Montea prévoit un budget d'investissement d'environ € **17,3 millions** avec un **IRR moyen de 10%**.

En Belgique, Montea prévoit d'augmenter la capacité des installations photovoltaïques de 14 MWp, ce qui portera la capacité totale future à 48 MWp. Montea prévoit un budget d'investissement d'environ € 8,8 millions pour ce projet.

En outre, Montea prévoit d'augmenter la capacité des installations PV aux Pays-Bas de 12 MWp, ce qui portera la capacité future totale à 29 MWp. Avec l'achèvement de deux nouvelles installations PV au cours du premier semestre 2023, 7 MWp de cette capacité 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. En raison des livraisons au cours du premier trimestre 2023, cette ambition pourrait déjà être réalisée avant 2023, via un investissement supplémentaire d'environ € 0,5 millions.



Mesures d'économie d'énergie dans le portefeuille existant

En outre, sur les sites existants, Montea intervient partout où elle le peut pour économiser le plus d'énergie possible. Non seulement cela apporte un avantage économique à long terme, mais Montea est convaincue que cela a également un impact positif dans d'autres domaines, comme l'amélioration de l'environnement de travail, les économies de coûts et donc des locataires plus satisfaits. Un budget d'investissement d'environ **€ 13,0 millions** sera également prévu à cet effet en 2023.

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

En parallèle, nous poursuivons le programme de **remplacement de l'éclairage** de nos 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 en termes d'efficacité énergétique, Montea estime qu'il est important d'investir également dans les façades et les toitures 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. Montea accorde donc une grande importance au **remplacement des toitures et à l'installation de (plus) d'isolation**.

A la fin de l'année 2022, 44% de nos sites étaient équipés de chargeurs pour véhicules électriques (VE). Nous installons des bornes de recharge dans tous nos projets de construction à neuf, mais aussi dans notre portefeuille existant, afin d'aider nos clients dans leur transition énergétique. D'ici la fin l'année 2023, notre objectif est de doter au moins 60% au moins de nos sites de capacité de recharge. Nous étudions aussi la possibilité d'installer des recharges pour camions électriques.

Études

Projet H2ulst

L'Europe est en pleine transition vers une économie neutre en carbone à l'échéance de 2050, pour laquelle une électrification étendue des activités à forte intensité de carbone revêt une importance cruciale. Les activités qui se déroulent dans nos bâtiments à Hulst ne font pas exception. Un écosystème complexe comme celui au parc de Hulst nécessite une approche multifacette, faisant appel à diverses solutions technologiques, tenant compte des souhaits et aspirations de toutes les entreprises concernées.

Montea, Quares et Toyota Material Handling, avec le soutien de la VUB et de Flux 50, ont uni leurs forces pour faire de ce parc d'activité 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. L'étude de faisabilité est en cours dans le but d'étudier et d'optimiser les scénarios possibles pour la transition énergétique de Hulst. Plusieurs solutions techniques seront étudiées : production locale d'énergies renouvelables, production locale d'hydrogène vert, systèmes de stockage d'énergie, véhicules électriques sur batterie et sur pile à combustible.

Collaboration Montea & Bnewable

La mégatendance de la transition énergétique signifie que nous devons nous préparer à une offre devenue plus, mais aussi à l'augmentation de la demande d'électricité en utilisant davantage de pompes à chaleur électriques et en fournissant des points de recharge pour les voitures, les camionnettes et les camions. L'intégration et la gestion de tous les flux d'énergie renouvelable (solaire et hydrogène, et stockage des batteries) et des nouvelles tendances telles que le partage de l'énergie posent également des défis.

Dans ce contexte, Montea a conclu un partenariat avec Bnewable pour la réalisation et l'exploitation d'une solution hybride solaire et batterie sur plusieurs sites de Montea. Le projet comprend le développement d'un système hybride solaire et batterie sur quatre sites en Belgique, pour lequel Bnewable établira un plan d'installation après avoir effectué les analyses techniques nécessaires. En outre, grâce à son système de gestion de l'énergie (EMS), Bnewable valorisera les batteries sur le marché et étudiera les différentes options de gestion et de pilotage intelligent des bornes de recharge existantes ainsi que la possibilité d'installer des carports supplémentaires avec des bornes de recharge orientables. À terme, la collaboration pourrait également permettre une optimisation internationale, à condition que le modèle élaboré soit applicable et configurable pour les différents types de sites et de locataires au sein du portefeuille de Montea.

Coopération d'énergie aux Pays-Bas

Dans le contexte de la congestion du réseau aux Pays-Bas, Montea étudie la réalisation d'une coopérative énergétique sur un parc industriel de l'un de ses locataires dans la région d'Amsterdam. En effet, les résultats d'une telle réalisation pourraient également être mis en œuvre dans d'autres parcs industriels où les locataires de Montea sont actifs et où il y a une congestion du réseau.

Étant donné que toutes les entreprises du parc d'activités n'obtiennent pas (immédiatement) la connexion électrique souhaitée en raison de la sous-utilisation de la sous-station, le développeur local propose de mettre en place un réseau électrique virtuel local unique. En effet, les entreprises ne consomment jamais toutes la totalité de la puissance souscrite en même temps - il est parfois possible de prévoir des extensions futures pour lesquelles une capacité plus importante a déjà été réservée. Les panneaux solaires garantissent également que la consommation d'électricité est souvent inférieure à ce qui a été contracté. Il y a donc de l'espace libre sur le réseau, qui pourrait être utilisé par les entreprises qui n'ont pas pu obtenir le raccordement électrique requis. L'adéquation entre l'offre et la demande nécessite un contrôle centralisé.

En s'unissant au sein d'une coopérative énergétique, les entreprises du parc d'activités peuvent fonctionner de manière plus intelligente (chacun reçoit l'électricité qu'il souhaite), moins coûteuse (partage collectif des investissements dans les générateurs ou les batteries) et plus durable (pas d'émissions de CO₂ inutiles).

Business case: développement Waddinxveen phase 2¹⁶

Montea et Lekkerland, qui fait partie du groupe allemand REWE, fournisseur de solutions de vente au détail innovantes et de services logistiques, ont signé un accord pour le développement un centre de distribution réfrigéré durable et ultramoderne, affichant le score GPR aussi haut que possible (cfr. 1.2.2.2).

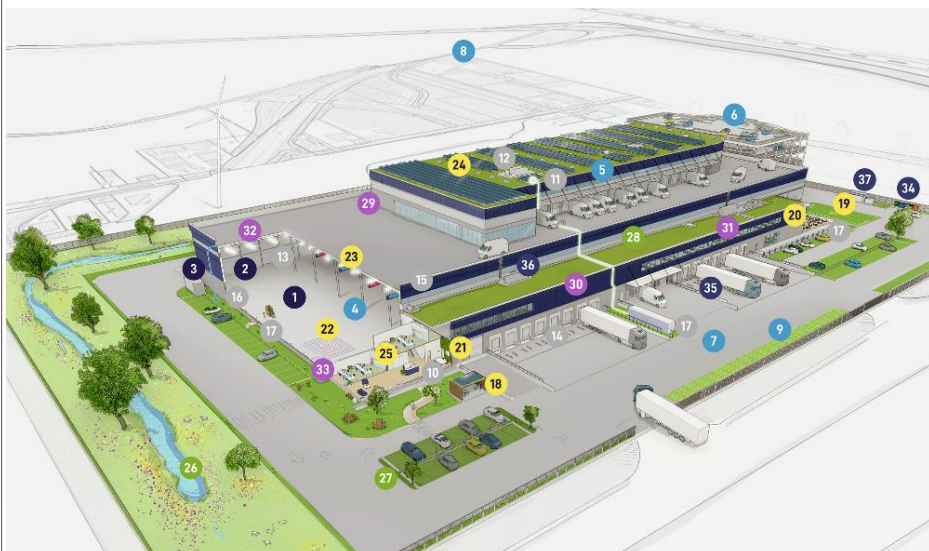


Le bâtiment est un bon exemple de nos règles de construction Montea Blue Label:

Un système d'éclairage LED intelligent sera installé, avec des capteurs de mouvement et de lumière du jour, des pompes à chaleur de haute technologie seront également installées et l'ensemble du bâtiment sera entièrement électrique (pas de raccordement au gaz). Le toit sera utilisé pour installer des panneaux solaires, capables de produire jusqu'à 4.500 MWh, ce qui est comparable à la quantité d'énergie consommée par 1.600 ménages en moyenne par an.

En outre, des dispositions sont prises pour réutiliser l'eau de pluie, la chaleur résiduelle de l'installation de réfrigération est utilisée pour chauffer les bureaux et le sol de la cellule de congélation, ainsi que pour dégivrer les refroidisseurs.

Ces applications permettent de créer un centre de distribution à très faible consommation d'énergie et donc à faibles émissions de CO₂.



DEVELOPPEMENT DURABLE ET FLEXIBLE

Les espaces multifonctionnels aux dimensions standard et aux grandes portées permettent une utilisation flexible du bâtiment.	1	✓
Un bâtiment avec une hauteur libre suffisante, ce qui lui permet d'être adapté à des solutions multiples.	2	✓
La collecte et la réutilisation des eaux de pluie permettent d'économiser l'eau et favorisent la durabilité.	3	✓

UTILISATION INTELLIGENTE DE L'ESPACE

L'utilisation optimale de l'espace au sol favorise une logistique efficace.	4	✓
La conception à plusieurs étages permet d'économiser des mètres carrés de terrain.	5	✓
Un stationnement efficace grâce à l'utilisation de garages de stationnement.	6	✓
Le réaménagement des friches industrielles associe les avantages environnementaux au développement économique et à l'amélioration de la situation sociale.	7	✓
Emplacement stratégique et multimodal.	8	✓
Les zones d'attente pour les camions limitent les nuisances dans les environs du site.	9	✓

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET FAIBLE ÉMISSION DE CO₂

Le contrôle de tous les principaux consommateurs d'énergie garantit une utilisation plus efficace de l'énergie et une meilleure prise de conscience.	10	✓
Des panneaux solaires à haut rendement combinés à un système de stockage de l'énergie garantissent une utilisation optimale de l'énergie renouvelable.	11	✓
Des pompes à chaleur de haute technologie produisent de l'énergie renouvelable. De cette manière, nos sites sont déconnectés du réseau de gaz et ne consomment donc pas d'énergie fossile.	12	✓
Des LED SMART avec des capteurs de mouvement et de lumière du jour réduisent la consommation d'énergie.	13	✓
Les niveleurs de quai super-isolés réduisent la consommation d'énergie.	14	✓
Une valeur d'isolation élevée et une meilleure étanchéité à l'air réduisent la consommation d'énergie et améliorent le confort.	15	✓
L'utilisation de matériaux à faible teneur en carbone réduit considérablement le carbone incorporé.	16	✓
Les bornes de recharge électrique pour les voitures, les camionnettes électriques, les camions et les chariots élévateurs encouragent la conduite électrique et contribuent à réduire les émissions globales.	17	✓

BIEN-ÊTRE

Des parkings à vélos avec des stations de recharge électrique favorisent les déplacements et la santé des employés.	18	✓
Les installations sportives favorisent la santé, la performance et la récupération des employés.	19	✓
Les cafés d'ambiance sont des lieux de détente sociale.	20	✓
Les murs verts réduisent le stress et favorisent le bien-être et la productivité.	21	✓
Le chauffage par le sol est confortable et économe en énergie.	22	✓
La ventilation et le refroidissement sont efficaces sur le plan énergétique, confortables et favorables à la santé des employés.	23	✓
Des puits de lumière intelligents ou des éclairages de façade apportent la lumière du jour et créent un environnement de travail agréable et sain.	24	✓
Des salles d'attente et des installations sanitaires pour les conducteurs garantissent un environnement agréable pour tous.	25	✓

BIODIVERSITÉ

Les prairies fleuries, les ruches, les bassins de rétention d'eau améliorent la biodiversité.	26	✓
Les parkings verts favorisent l'infiltration naturelle des eaux de pluie, la régulation thermique et la régulation de l'eau.	27	✓
Les toits verts absorbent l'eau de pluie, constituent un refuge pour les oiseaux et les insectes, abaissent la température ambiante et favorisent la pureté de l'air.	28	✓

CONSTRUCTION CIRCULAIRE

Nous déterminons l'impact environnemental total d'un matériau tout au long de son cycle de vie à l'aide de la méthode ACV.	29	✓
Les façades sont construites en plusieurs couches et avec des matériaux non adhésifs.	30	✓
La conception tient compte des principes de la construction circulaire en ce qui concerne la mise en oeuvre des noeuds de construction et des matériaux.	31	✓
L'utilisation de mousses PUR et PIR est évitée autant que possible car elles sont très nocives pour l'environnement.	32	✓
Les matériaux Cradle to Cradle (C2C) sont privilégiés dans le choix des matériaux de finition.	33	✓

ENVIRONNEMENT

Le tri des déchets contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'économie circulaire.	34	✓
Les zones de stationnement et les quais de chargement des camions sont équipés d'un séparateur d'huile et d'essence.	35	✓
L'utilisation de liquides de refroidissement est limitée par la mise en place d'un système hybride.	36	✓
L'épuration biologique des eaux usées de l'entreprise réduit la consommation d'eau.	37	✓

Nos collaborateurs comme moteur et notre engagement sociétale

E) Le bien-être et le développement personnel des employés

Nous offrons à notre personnel un cadre de travail sain et sûr. Nous sommes une entreprise en croissance et nos Monteaners grandissent avec nous. Nous sommes donc résolument engagés dans le développement professionnel et personnel de chaque employé.

Parallèlement, en tant qu'entreprise, nous sommes conscients du rôle social que nous avons à jouer. Nous faisons partie de la communauté locale et prenons différents engagements. Nous encourageons nos Monteaners à s'impliquer pleinement dans des projets socialement pertinents.

Constitution d'équipes

Montea construit en permanence à une organisation qui est "Fit for growth", à partir des structures de base spécifiques à chaque pays, dans lesquelles les fonctions commerciales sont intégrées avec une responsabilité totale. Cela se fait par le biais d'une structure agile et allégée visant à une organisation orientée vers la performance et les objectifs.

Patrick Abel, notre nouveau country director de l'Allemagne, et Xavier Van Reeth, notre nouveau country director Belgique, rejoignent l'équipe Montea afin d'apporter le poids nécessaire à notre croissance internationale. Sous l'autorité du CEO, et avec la responsabilité du P&L, Patrick et Xavier assureront le leadership et la gestion de l'équipe à construire et de l'équipe existante, tout en dirigeant les parties internes et externes afin d'atteindre les objectifs de rendement convenus.

Nous développons également les fonctions d'entreprise organisées à partir du siège qui soutiennent les activités dans les sous-pays.

Nous avons achevé la recherche de deux fonctions clés au sein de Montea qui sont directement liées à nos besoins stratégiques.

Avant tout, l'esprit d'entreprise et la croissance qualitative, en tenant compte de l'environnement plus large dans lequel nous opérons, ont toujours fait partie de l'ADN de Montea. Montea tient à rendre ces ambitions concrètes et tangibles. C'est dans cette optique que Montea a créé le poste de Chief Sustainability Officer (CSO) en la personne de Samia Robbins. Le CSO représentera Montea dans les initiatives industrielles et les associations commerciales liées à la durabilité et gèrera les relations avec les universités et les consultants. Le CSO travaillera avec un large éventail d'équipes internes, y compris les équipes commerciales, de développement, financières, RH, de communication, etc. avec un objectif clair : intégrer la durabilité dans tout ce que nous faisons et disons, et veiller à ce que la feuille de route de la durabilité se traduise par des projets de premier ordre pour améliorer de manière significative notre performance et réaliser notre ambition. Cela inclut l'exploration continue de partenariats externes et la recherche sur le marché des meilleures pratiques directement liées à nos besoins stratégiques.

Attention portée au client

Le 17 mars 2023, Montea a organisé un événement exclusif pour ses clients et relations en Belgique, en collaboration avec Studio 100, un client (locataire) de Montea dans le bâtiment de Puurs. L'avant-première exclusive du spectacle Red Star Line correspondait parfaitement à nos valeurs, à notre orientation et à notre esprit d'entreprise. En tant qu'entreprise orientée vers le client, Montea voulait exprimer sa gratitude pour la confiance et la fidélité de ses clients, tout en se positionnant comme une grande équipe et un expert dans le secteur de l'immobilier.

L'événement a été l'occasion idéale de nouer des liens avec les clients et de leur accorder l'attention qu'ils méritent. Nous sommes convaincus que l'établissement de relations solides avec nos clients est essentiel pour nous positionner en tant que leader de confiance dans le secteur de l'immobilier.

Nous sommes convaincus que cet événement a été un succès et nous tenons à remercier nos clients pour leur participation. Nous nous réjouissons de poursuivre notre approche centrée sur le client et de travailler avec nos clients et leurs relations pour favoriser leur réussite.

Nomination corporate well-being award

Montea a été nominée pour le prestigieux Corporate Well-being Award par ZigZagHR in Belgium, l'un des principaux forums RH de Belgique. Cette reconnaissance souligne l'approche unique de Montea en matière de bien-être, qui va au-delà d'un simple projet RH et est profondément ancrée dans la culture de l'organisation. Après une procédure de sélection rigoureuse, Montea a été l'une des quatre entreprises sélectionnées parmi d'autres grandes entreprises. Le directeur des ressources humaines de Montea a présenté avec passion le cas de l'entreprise par le biais d'une analyse de rentabilité bien structurée et d'une vidéo attrayante, qui mettait en évidence l'engagement de l'organisation en faveur du bien-être.

Bien que Montea n'ait pas remporté la première place, sa nomination pour ce prix est en soi une réalisation remarquable. Elle souligne l'importance du bien-être dans la culture de l'entreprise et démontre l'engagement de Montea à créer un environnement de travail favorable et stimulant pour et par ses employés. La reconnaissance de ZigZagHR renforce notre engagement à aller plus loin dans la promotion du bien-être des personnes sur notre lieu de travail. Les Monteaners sont vraiment fiers de cette réalisation et contribuent tous à faire de la culture de Montea la communauté prospère et solidaire qu'elle est aujourd'hui.

Nomination Best Finance team

Montea est également fière d'annoncer que son équipe financière a été nominée pour le prix très prisé de la "Best Finance Team of the Year" dans la communauté financière belge. Les réalisations et les efforts collectifs de l'équipe ont été reconnus lors du gala du concours. Le prix 'Best Finance Team of the Year' reconnaît les contributions du CFO et de l'équipe et met l'accent sur la finance en tant qu'effort d'équipe. L'équipe financière de Montea comprend que le succès ne serait pas possible sans le dévouement et le travail d'équipe exceptionnel de chaque membre de l'équipe. Elle reconnaît que les réalisations financières sont une initiative collective et qu'elles ne sont possibles que grâce à l'effort de toute l'équipe, et cet esprit transparaît dans tout ce qu'elle fait.

Bien que Montea n'ait pas remporté le prix, l'équipe financière de Montea est fière de sa nomination et apprécie sa culture du travail d'équipe. L'engagement sincère de la société en faveur du travail d'équipe et de l'inclusion a créé un environnement propice à la réalisation de performances remarquables. Montea est ravie de partager cette reconnaissance avec son équipe financière et est heureuse de reconnaître la valeur d'une atmosphère de collaboration et son impact sur le succès de l'entreprise.

1.4.5 Autres événements en S1 2023

Montea nomme Patrick Abel au poste de country director pour l'Allemagne¹⁷

Depuis 2020 Montea est active sur le marché allemand par le 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.

Depuis janvier 2023 Patrick Abel est nommé au poste de country director pour l'Allemagne. 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 est économiste de formation et diplômé 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.



¹⁷ Voir le communiqué de presse de 03/01/2023 of www.montea.com pour plus de détails.

Le nouveau country director d'Allemagne exerce 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 country director pour la Belgique¹⁸



Depuis avril Xavier Van Reeth s'est joint à l'équipe Montea team en tant que country director 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.

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.

Montea nomme Herman van der Loos en tant qu'Investor Relations Manager¹⁹

Depuis l'introduction en bourse en 2006, le portefeuille immobilier de Montea est passé de € 100 millions à € 2,2 milliards. Afin de soutenir au mieux ses partenaires financiers, Montea a nommé Herman van der Loos en tant qu'Investor Relations Manager. Dans cette fonction, Herman entretiendra les relations avec les investisseurs existants et attirera de nouveaux investisseurs pour soutenir la poursuite de la croissance.

Herman van der Loos a plus de 30 ans d'expérience en tant qu'analyste sell-side dans le secteur immobilier coté en bourse et en tant que gestionnaire de fonds auprès de plusieurs institutions financières de premier plan dans le Benelux. Ces 9 dernières années il était actif en tant que Senior Equity Analyst chez Degroof Petercam. Herman est ingénieur commercial (Haute Ecole ICHEC-ECAM-ISFSC) et est CFA Charterholder depuis 2003.



1.4.6 Nouveau renforcement de la structure de financement

1.4.6.1 Résultat du dividende optionnel – 51% des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en optant pour les actions²⁰

Pour soutenir sa croissance, Montea a une nouvelle fois proposé aux actionnaires un dividende optionnel. Au total, 51% des coupons n° 25 (qui représentent le dividende de l'exercice 2022) ont été échangé contre de nouvelles actions. Ce renforcement du capital sera utilisé pour poursuivre le plan de croissance Track'24. 293.750 nouvelles actions ont été émises pour un prix d'émission total de € 21.035.437,50 (€ 5.986.625,00 en capital et € 15.048.812,50 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 2023. Depuis la transaction, le capital social de Montea est représenté par 18.318.970 actions.

¹⁸ Voir le communiqué de presse du 02/03/2023 ou www.montea.com pour plus de détails.

¹⁹ Voir le communiqué de presse du 02/06/2023 ou www.montea.com pour plus de détails.

²⁰ Voir le communiqué de presse du 08/06/2023 ou www.montea.com pour plus de détails.

1.5 Résultats financiers du premier semestre au 30/06/2023

1.5.1 Compte de résultat consolidés condensé au 30 juin 2023 (analytique)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉS CONDENSÉ (EUR X 1.000) ANALYTIQUE	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
RÉSULTAT CONSOLIDÉS		
Résultat locatif net	52.031	42.693
Résultat immobilier	56.154	46.461
% par rapport au résultat locatif net	107,9%	108,8%
Total des charges immobilières	-1.679	-1.313
Resultat d'exploitation des immeubles	54.476	45.148
Frais généraux de la société	-5.023	-3.257
Resultat d'exploitation avant le resultat sur portefeuille	49.452	41.891
% par rapport au résultat locatif net	95,0%	98,1%
Resultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-9.725	-6.954
Resultat epra avant impôts	39.727	34.937
Impôts	2.560	-2.425
RÉSULTAT ERPA	42.288	32.513
RÉSULTAT ERPA PAR ACTION	2,34	2,00
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	-9.547	121.481
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	20.747	-17.523
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
Resultat sur portefeuille immobilier	11.200	103.976
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.572	42.264
RÉSULTAT NET	51.915	178.753
RÉSULTAT NET PAR ACTION	2,87	11,01

RATIOS CLÉS (en EUR)	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Résultat EPRA par action ¹	2,34	4,10	2,00
Résultat sur le portefeuille par action ¹	0,62	4,74	6,40
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action ¹	-0,09	3,53	2,60
Résultat net par action (IFRS) ¹	2,87	12,36	11,01
Résultat EPRA par action ²	2,31	3,76	1,98
Distribution proposée			
Dividende brut par action		3,30	
Dividende net par action		2,31	
Nombre moyen en pondéré d'actions	18.059.302	16.538.273	16.239.519
Nombre d'actions en circulation à la fin de période	18.318.970	18.025.220	16.422.856

¹ Basé sur le nombre moyen pondéré d'actions

² Basé sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan

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

❑ Résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève à € 52,0 millions pour le premier semestre 2023, en hausse de 22% (ou € 9,3 millions) par rapport à la même période de 2022 (€ 42,7 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. A portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 5,9%, principalement sous l'effet de l'indexation des baux (5,5%) et les renégociations avec les locataires existants (0,4%).

L'immobilier logistique est un des rares secteurs qui, grâce à l'indexation automatique des loyers, peuvent largement répercuter l'inflation actuelle sur la clientèle. Si nous tablons sur une inflation moyenne pondérée de 4,4% pour 2023, Montea prévoit de répercuter en moyenne près de 5,6% sur les clients et ce suite à un effet d'indexation différé dû au fait que les baux ne sont indexés qu'à leurs dates anniversaire. L'effet de la refacturation des indexations sur les revenus locatifs like-for-like de Q2 2023 (5,9%) est estimé à 5,5%.

❑ Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à € 56,2 millions pour le premier semestre 2023, en hausse de € 9,7 millions (ou 21%) par rapport à la même période de 2022 (€ 46,5 millions). L'augmentation de € 9,3 millions du résultat locatif net est complétée par une légère augmentation des autres revenus liés aux loyers par rapport à 2022, suite à la coopération structurelle avec Cordeel.

❑ Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier

Les frais immobiliers et les frais généraux de la société, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier, ont augmenté de € 2,1 millions au premier semestre de 2023 par rapport à la même période de 2022. Cela s'explique par la croissance du portefeuille et de l'équipe. Le résultat immobilier étant en hausse, ce mouvement entraîne une hausse du résultat d'exploitation immobilier avant résultat sur le portefeuille de 18% par rapport à la même période de l'année dernière (de € 41,9 millions en 2022 à € 49,5 millions en 2023).

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle²¹ s'élève à 88,1% pour le premier semestre de 2023, à comparer aux 90,2% du premier semestre de 2022. Le ratio de coûts EPRA, traditionnellement plus élevé au premier semestre en raison de l'application de l'IFRIC 21 au premier trimestre, est en augmentation par rapport à 2022. Pour la fin de l'année 2023, il est estimé à environ 11%, contre 8,8% au 31/12/2022. En effet, pour assurer la croissance future, Montea investit massivement dans le développement commercial en France et en Allemagne et dans ses services corporate. 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 graduel. Le ratio de coûts EPRA devrait donc à nouveau diminuer progressivement dans les années à venir.

❑ Résultat financier

Le résultat financier négatif hors variations de la juste valeur des instruments de couverture atteint € -9,7 millions, à comparer aux € -7,0 millions de la même période de l'année dernière, une augmentation de 40% (€2,7 millions). Cette évolution résulte principalement d'une dette plus importante en 2023, contractée pour financer les investissements récemment réalisés.

Au 30 juin 2023, la dette financière totale (y compris les emprunts obligatoires et les dettes de leasing ainsi que le coût récurrent des terrains en concession) est couverte à 97,2%.

²¹ Le ratio de marge d'exploitation ou marge opérationnelle s'obtient en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

Le coût financier moyen^{22*}, calculé suivant la dette financière moyenne, se monte à 2,1% à la fin du premier semestre de l'exercice 2023 contre 1,8% à la fin du premier semestre de l'exercice 2022.

□ Impôts

Jusqu'en 2020 Montea a tenu sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut FBI. À partir de 2021, Montea a prudemment compte tenu, dans son compte de résultat, de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé, en raison du retrait du ruling fiscal à partir de 1 janvier 2021 pour les SIR belges suffisamment comparable. Au cours de 2023 Montea a été reconnu comme FBI pour la période de 2015 à 2021. À cet effet, la provision constituée en 2021 pouvait être reprise au cours du premier semestre 2023, ce qui se traduit par un effet exceptionnellement positif sur le résultat EPRA de € 3,6 millions. Pour l'exercice 2022, Montea n'a pas encore reçu d'avis d'imposition définitif. Par conséquent, une provision fiscale de € 1,4 million a été constituée dans le compte de résultats pour l'exercice 2023, notamment la différence entre le statut fiscal transparent de FBI et la taxation ordinaire.

Soutenue par le droit européen et l'octroi du statut pour les années 2015 à 2021, Montea reste déterminée à pouvoir bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2022 également. Les déclarations seront déposées dans le cadre FBI (au moins jusqu'en 2024) comme Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

□ Résultat EPRA

Le résultat EPRA se monte à € 42,3 millions pour les 6 premiers mois de 2023, une hausse de € 9,8 millions ou 30% sur la même période de 2022 (€ 32,5 millions). Cette hausse du résultat EPRA s'explique par l'impact positif de l'obtention du statut FBI pour 2021 (€ 3,6 millions) ainsi et principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières (€ 6,2 millions).

Le résultat EPRA par action pour S1 2023 s'élève à € 2,34 par action, une hausse de 17% par rapport au résultat EPRA par action pour S1 2022 (€ 2,00 par action), compte tenu de l'augmentation de 11% du nombre moyen pondéré d'action suite à l'augmentation du capital au cours de 2022 et 2023. L'impact exceptionnel dû aux évolutions positives liées au statut FBI est de € 0,20 par action et ne prend en compte que l'exercice 2021 obtenu.

□ Résultat sur le portefeuille immobilier²³

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour le premier semestre 2023 atteint € 11,2 millions ou € 0,62 par action²⁴. Pour la même période de l'année dernière, ce résultat s'établissait à € 104,0 millions ou € 6,40 par action. Au premier semestre de 2023 la revalorisation négative limitée du portefeuille existant résulte essentiellement de la hausse du yield shift de 19 bps (utilisé par l'expert immobilier), en partie compensée par une hausse des valeurs locatives estimées sur le marché de 3,8%. L'EPRA Net Initial Yield augmente de 21 bps à partir de 2022 pour atteindre 5,03 %. Ce rendement n'est que marginalement affecté par la réévaluation du portefeuille (2 bps). En particulier, l'atteinte d'un taux d'occupation de 100 % et l'indexation expliquent l'augmentation (19 bps). En 2022, la provision pour impôts différés sur le résultat du portefeuille néerlandais a encore été constituée sur la base d'un principe de prudence (statut FBI non obtenu, voir section 'Impôts'). En revanche, au premier semestre 2023, la provision pour impôts différés sur l'immobilier prévue en 2021 est reprise à hauteur de € 21,2 millions, ce qui a un impact positif sur le résultat du portefeuille immobilier.

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

²² 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.

²³ 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.

²⁴ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

▣ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à - € 1,6 millions ou - € 0,09 par action à la fin du premier semestre de 2023, contre une variation positive de € 42,3 millions à la fin de la même période de 2022. Cette variation négative de € 43,8 millions résulte de la variation de la juste valeur des taux d'intérêt des instruments de couvertures en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme en 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 et l'impact des provisions pour impôts différés sur le portefeuille néerlandais résultant d'un principe de prudence (non obtention du statut FBI, voir section 'Impôts').

La différence entre le résultat EPRA et le résultat net du premier semestre 2023 est principalement due à la diminution de la valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers en 2023 par rapport à 2022 et à la reprise exceptionnelle de la provision pour impôts différés constituée initialement en 2021.

Le résultat net (IFRS) par action²⁵ se situe à € 2,87 par action, contre € 11,01 par action en 2022.

1.5.3 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2023

BILAN CONSOLIDÉ CONDENSÉ (EUR)		30/06/2023	31/12/2022
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.232.696.900	2.215.999.976
II.	ACTIFS COURANTS	47.688.871	111.711.946
TOTAL DE L'ACTIF		2.280.385.771	2.327.711.922
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1.312.831.006	1.301.220.020
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.310.247.819	1.297.636.079
II.	Intérêts minoritaires	2.583.188	3.583.941
PASSIFS		967.554.765	1.026.491.902
I.	Passifs non courants	856.768.241	909.109.354
II.	Passifs courants	110.786.524	117.382.548
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS		2.280.385.771	2.327.711.922

²⁵ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

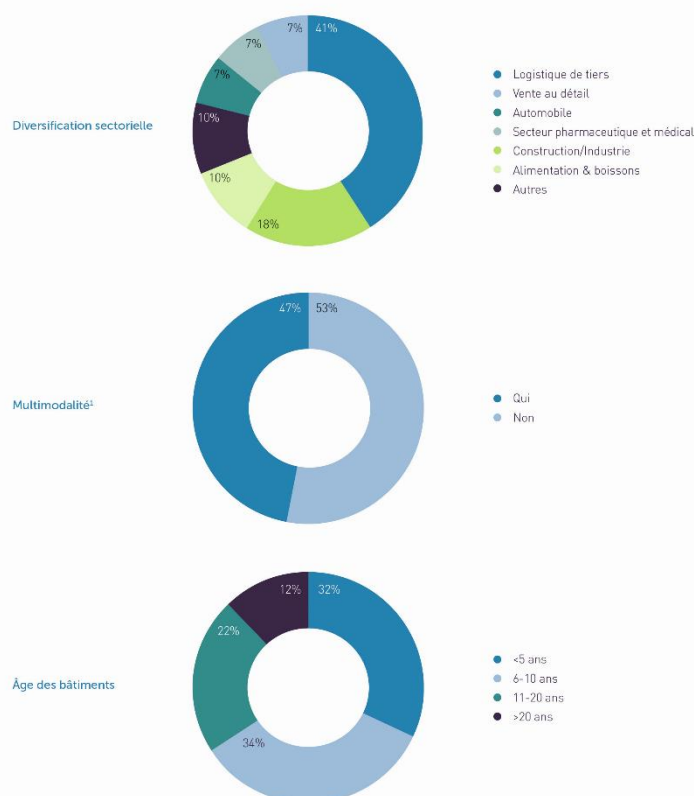
1.5.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé au 30 juin 2023

Au 30/06/2023 le total de l'actif (€ 2.280,4 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (90% du total), de panneaux photovoltaïques (2% du total), et de développements (4% du total). Le reste de l'actif (4% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières parmi lesquelles les actifs à usage propre et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

1.5.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30 juin 2023

Montea s'efforce de conserver des fondamentaux solides. Grâce à sa concentration sur le type de clients et leurs activités ainsi que sur des emplacements stratégiques à haute valeur ajoutée, Montea parvient à constituer son portefeuille immobilier de façon optimale.

La demande d'espace de stockage supplémentaire reste 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, nous constatons également une pression à la hausse sur les loyers du marché en raison de la rareté des terrains sur différents marchés.



¹⁾ Sites permettant l'expansion du réseau intermodal grâce à une bonne connexion avec les routes, les chemins de fer et/ou les ports (aériens).



- Au cours du premier semestre 2023, le volume du portefeuille est resté stable à € 2,2 milliards. Par rapport à la fin de l'année 2022, un volume d'investissement de € 23,7 millions a été réalisé, combiné à des réévaluations négatives du portefeuille existant de € 5,4 millions. Montea réaffirme toutefois son ambition de réaliser un volume d'investissement d'environ € 160 millions en 2023.
- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 921 172 m², répartie sur 94 sites, à savoir 40 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 30/06/2023 contre 99,4% fin décembre 2022. Le site à Le Mesnil-Amelot (FR) ainsi que celui à Aalsmeer (NL) ayant été loués au cours du premier semestre de 2023.
- ❑ Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à la fin du deuxième trimestre à € 2.189,3 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 2.051,3 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 86,2 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 51,8 millions). Par rapport à la fin de l'année 2022, la juste valeur du portefeuille immobilier est restée stable, avec une augmentation limitée de 0,8 %, principalement due à un volume d'investissement supplémentaire de € 23,7 millions, partiellement compensé par une réévaluation négative de € 5,4 millions.

		Total 30/06/2023	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2022	Total 30/06/2022
Portefeuille immobilier — Immeubles¹								
Nombre de sites		94	40	18	34	2	92	87
Superficie totale	m ²	1.921.172	858.353	213.293	813.561	35.965	1.890.029	1.750.947
Loyers contractuels annuels	K€	106.305	-	-	-	-	100.136	89.589
Rendement brut	%	5,18	-	-	-	-	4,96	4,72
Current yield - 100% loué	%	5,17	-	-	-	-	4,98	4,75
Superficie non louées	m ²	0	0	0	0	0	11.110	1.250
Valeur locative des surfaces non louées ²	K€	0	0	0	0	0	831	118
Taux d'occupation	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,4	99,9
Valeur d'investissement	K€	2.184.650	940.879	249.221	959.527	35.023	2.151.050	2.009.918
Juste valeur	K€	2.051.290	919.752	232.839	865.941	32.758	2.019.489	1.897.246
Portefeuille immobilier — Panneaux solaires³								
Juste valeur	K€	51.762	26.278	3.368	22.116	0	49.197	36.091
Portefeuille immobilier — Développements								
Juste valeur	K€	86.243	57.669	11.415	17.159	0	102.338	112.978
Portefeuille immobilier — Total								
Juste valeur	K€	2.189.295	1.003.699	247.621	905.217	32.758	2.171.024	2.046.315

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

2 La superficie des terrains loués est incluse à hauteur de 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 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 5,17% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 4,98% au 31/12/2022. Le rendement brut se situe à 5,18%, contre 4,96% au 31/12/2022.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 106,3 millions, une hausse de 6% par rapport au 31 décembre 2022, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 86,2 millions se compose de:
 - le développement en cours et le terrain acheté à Tongre (BE) – cfr. 1.2.2.2
 - le terrain situé à Lembeek (BE)
 - le terrain situé à Lummen (BE)
 - le terrain de phase 2 à Waddinxveen (NL)
 - le terrain situé à Senlis (FR)
 - le terrain situé à Saint-Priest (FR)
 - les panneaux photovoltaïques en cours d'installation (BE + NL) – cfr. 1.4.4
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires de € 51,8 millions concernent 50 projets photovoltaïques en Belgique, 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 (ou env. 70% du total) de cette réserve foncière ont été acquis et sont valorisés à € 318,6 millions dans le portefeuille immobilier. De plus 72% de cette réserve foncière engendrent un rendement immédiat de 5,9% en moyenne.

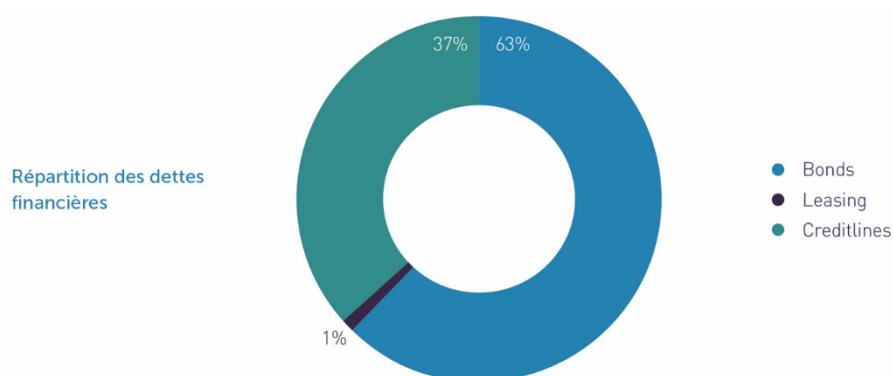
Enfin, Montea contrôle environ 0,7 mio m² (soit 30% du total de la réserve foncière) par l'intermédiaire de convention de partenariat.

		Total 30/06/2023	Total %	Total 30/12/2022	Total %	Total 30/06/2022	Total %
Réserve foncière							
Superficie totale	m²	2.345.238	100%	2.401.318	100%	1.943.662	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	1.632.072	70%	1.688.152	70%	1.465.964	75%
dont générateurs de revenus	%	72%	-	73%	-	67%	-
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	713.166	30%	713.166	30%	477.698	25%
Juste Valeur	K€	318.627	100%	315.336	100%	279.324	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	318.627	100%	315.336	100%	279.324	100%
dont générateurs de revenus	%	72%	-	73%	-	67%	-
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%	0	0%

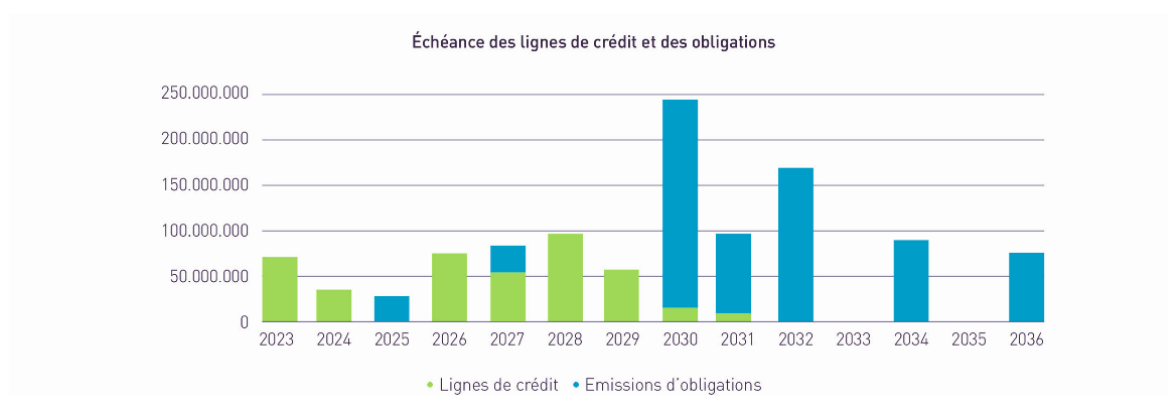
1.5.4.2 Composition des fonds propres et dettes

Le total du passif se compose des fonds propres € 1.312,8 millions et une dette totale de € 967,6 millions.

- Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (IFRS) atteignent € 1.310,2 millions au 30 juin 2023 contre € 1.297,6 millions fin 2022. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 2,6 millions au 30 juin 2023 contre € 3,6 millions fin 2022. Ces participations minoritaires résultent d'une coopération avec le groupe Cordeel.
- Le total des engagements de € 967,6 millions se décompose en:
 - Dettes financières:
 - € 180,7 millions en lignes de crédit tirées auprès de 6 institutions financières. Montea dispose de € 394,2 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 juin 2023 ainsi qu'une capacité non consommée de € 213,5 millions;
 - € 665,0 millions en emprunts obligataires, complètement consommés, dont € 235,0 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US) et € 380 millions en Green Bonds émis en 2022 (placement privé US);
 - 58% des financements en cours (ou € 615,0 millions) sont entre-temps émis dans le cadre du Green Finance Framework.
 - Autres dettes:
 - une dette de leasing en cours de € 50,7 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires du site d'Alost;
 - € 15,4 millions en impôts différés; et
 - autres dettes et comptes de régularisation ²⁶ pour un montant de € 55,8 millions.



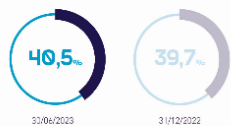
Le tableau ci-dessous montre au 30 juin 2023 en quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arrivent à échéance. Montea veille toujours à ce que toutes les dettes n'arrivent pas à échéance la même année.



²⁶ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

Chiffres clés financiers

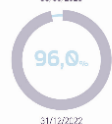
EPRA LTV



Dettes nettes/EBITDA (ajusté)



Taux de couverture



Échéance moyenne des instruments de couverture



Gemiddelde looptijd van kredietcontracten



Coût moyen de la dette



Ratio de couverture des intérêts



La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) atteint 6,8 ans au 30 juin 2023, ce qui reste stable par rapport au 31 décembre 2022 (6,9 ans).

La durée moyenne pondérée des instruments de couverture de taux d'intérêt atteint 7,2 ans fin juin 2023. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet des instruments de couverture de taux d'intérêt, s'élève à 97,2% fin juin 2023.

L'Interest Coverage Ratio* est égal à 4,5x au premier semestre de 2023 contre 5,6x 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 des dettes s'élève à 2,1% sur le premier semestre de 2023 (contre 1,8% sur la même période de l'an dernier), principalement en raison des emprunts obligataires contractés en 2022.

Avec un EPRA LTV de 40,5% fin juin 2023 (contre 41,9% fin juin 2022) et un Net Debt/EBITDA (ajusté)²⁷ amélioré de 8,2x, le bilan consolidé de Montea démontre une forte solvabilité. De EPRA Net Initial Yield est de 5,03%, en hausse de 21 bps par rapport à fin 2022, suite à la réalisation d'une occupation de 100% et d'une indexation (+19 bps), combinée à des réductions de valeur limitées sur le portefeuille (+2 bps).

Le dynamisme du marché reste sain. La valorisation stable du portefeuille existant à un EPRA Net Initial Yield de 5,0%, le taux d'occupation de 100%, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance de 7,0 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) 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.

Montea respecte toutes les clauses relatives au taux d'endettement²⁸ qu'elle a conclu avec ses institutions financières en vertu de laquelle Montea ne peut avoir un taux d'endettement supérieur à 60%.

²⁷ Pour calculer le Adjusted net debt/EBITDA, au numérateur, les dettes financières nettes sont corrigées pour les projets en cours d'exécution multipliés par le taux d'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.

²⁸ Taux d'endettement selon l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées s'élève à 41,4% fin juin 2023.

1.5.5 Règles d'évaluation

Ces chiffres semestriels sont établis en accord avec les normes International Financial Reporting Standards (IFRS) telles qu'elles sont acceptées dans l'Union européenne ainsi que dans les prescriptions légales et administratives en vigueur en Belgique. Les méthodes comptables ont été appliquées de manière constante aux exercices présentés.

○ Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2023

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 substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de la société:

- IFRS 17 Contrats d'assurance – une nouvelle norme qui traite la comptabilisation, l'évaluation, la présentation et les informations, en remplaçant IFRS 4 (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IFRS 17 Contrats d'assurance concernant l'application initiale d'IFRS 17 et IFRS 9 concernant information comparative à première application d'IFRS 17 (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratique IFRS 2: directive pour les méthodes comptables à présenter par laquelle obligation de fournir des informations sur les méthodes comptables « significatives » est remplacé par l'obligation de fournir des informations sur les méthodes comptables « matérielles » (applicable à partir du 1 janvier 2023)
- Modifications de IAS 8 Méthodes comptables, changement d'estimations comptables et erreurs, dont l'interprétation de la définition d'estimations comptables est précisée (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IAS 12 Impôts sur les bénéfices: Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique (applicable à partir du 1 janvier 2023)
- Modifications de IAS 12 dans le cadre de la Réforme Fiscale Internationale concernant l'impôt sur le revenu du Deuxième Pillier, Pillar Two Model Rules: l'IAS 12 prévoit une exception obligatoire pour la comptabilisation et la publication des impôts différés liés aux impôts sur le revenu du deuxième pilier.
- Modification de IAS 1 Présentation des comptes annuels concernant la classification des dettes (applicable à partir du 1 janvier 2023)

○ Normes et interprétations nouvelles ou modifiées publiées mais non encore entrées en vigueur pour l'exercice commençant le 1er janvier 2023

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore en vigueur en 2023 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces modifications, apportées par 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 comptes annuels concernant la classification des dettes à court et long terme (les modifications 2020 et 2021) (applicable à partir du 1^{er} janvier 2024)
- Modifications de IFRS 16 Contrat de location sur l'évaluation initiale d'un passif de location résultant d'une transaction de vente et de cession-bail (applicable à partir du 1^{er} janvier 2024)
- Modifications de IAS 7 Le tableau des flux de trésorerie et l'IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir sur les accords de financement avec les fournisseurs (applicable à partir du 1^{er} janvier 2024)

1.6 Performance boursière de l'action Montea

PERFORMANCE BOURSÈRE	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Course de bourse (€)			
A la clôture	70,60	66,60	91,30
Le plus haut	80,30	137,00	137,00
Le plus bas	67,30	62,20	84,90
Moyen	75,28	94,14	110,20
NAV par action (€)			
IFRS NAV	71,83	72,32	70,56
EPRA NTA	70,22	71,72	71,42
Prime/réduction par rapport à IFRS NAV (%)	-1,7%	-7,9%	29,4%
Rendement du dividende ¹ (%)	-	5,0%	-
Distribution proposée (€)			
Dividende brut par action	-	3,30	-
Dividende net par action	-	2,31	-
Volume (nombre d'actions)			
Volume quotidien moyen	17.818	17.583	14.649
Volume de période	2.262.840	4.518.768	1.860.396
Nombre d'actions en circulation en fin de période	18.318.970	18.025.220	16.422.856
Capitalisation boursière (K €)			
Capitalisation boursière à la clôture	1.293.319	1.200.480	1.499.407
Ratios (%)			
"Velocity" ²	12%	25%	11%

¹ Rendement du dividende (%): dividende brut divisé par le prix moyen de l'action.

² Velocity: volume de la période divisé par le nombre d'actions.

1.7 Événements importants survenus après la date du bilan

Montea développe env. 50 000 m² pour Lekkerland sur le Logistiek Park A12²⁹

Montea, investisseur en développement dans l'immobilier logistique, et Lekkerland, qui fait partie du groupe allemand REWE, fournisseur de solutions de vente au détail innovantes et de services logistiques, ont signé un accord pour le développement d'un nouveau centre de distribution d'environ 50 000 m² de surface bâtie sur le Logistiek Park A12 à Waddinxveen.

À propos du développement

Le terrain d'environ 60 000 m² est situé directement à la sortie de l'autoroute A12, ce qui le rend facilement accessible et très bien situé au cœur de la Randstad.

Ce projet comprend environ 40 000 m² d'entrepôt, environ 7 000 m² de mezzanine, environ 3 000 m² de bureaux et 253 places de parking. Les panneaux solaires installés sur l'ensemble du projet produiront environ 9 000 MWh. Ce chiffre est comparable à la quantité d'énergie utilisée par 3 200 ménages en moyenne par an. Le bâtiment ne consommera pas de gaz et des dispositions seront prises pour réutiliser l'eau de pluie.

Lekkerland et Montea ont conclu un bail à long terme de 15 ans sous les réserves habituelles. Le rendement initial net d'environ 7% est supérieur à nos objectifs en matière de développement propre.

²⁹ Voir le communiqué de presse du 17/07/2023 ou www.montea.com pour plus de détails.

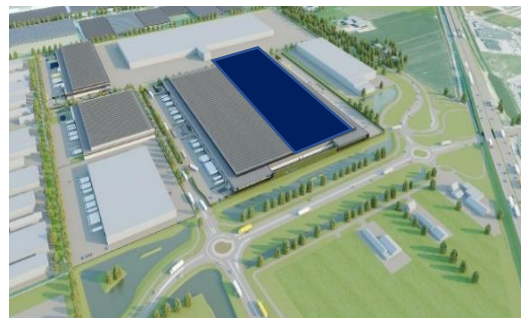
Avec le développement du nouveau bâtiment pour Lekkerland, Montea a entièrement développé sa position sur le Logistiek Park, ayant développé un total d'environ 120 000 m² à Waddinxveen.

Durabilité centrale sur le Logistiek Park A12

En août 2020, Montea a acquis un site d'une superficie totale de 120 000 m² à Waddinxveen. Dans une première phase, Montea a réalisé un centre de distribution d'environ 50 000 m² loué à HBM Machines. Le nouveau bâtiment pour Lekkerland a plusieurs spécifications durables et utilise, entre autres, la chaleur résiduelle de l'installation frigorifique pour chauffer les bureaux et le sol de la cellule de congélation, ainsi que pour le dégivrage des refroidisseurs.

Le bâtiment est équipé de panneaux QuadCore™ avec une valeur Rc élevée et utilise un éclairage LED économe en énergie. L'ensemble de ces solutions contribue à optimiser et à minimiser la consommation d'énergie.

La toiture sera utilisée pour l'installation de panneaux solaires qui, avec la partie adjacente du développement réalisée en 2022, créeront une surface de toit de 80 000 m² qui produira bientôt autant d'électricité que les besoins de 3 200 ménages.



Environnement de travail sain

Montea et Lekkerland ont non seulement tenu compte de l'environnement, mais aussi de l'être humain lors de l'élaboration de ce projet. Un bâtiment sain sera réalisé en prêtant attention à la verdure, au climat intérieur, à la ventilation et à la lumière naturelle. En effet, un environnement de travail sain favorise le bien-être et la productivité des occupants du bâtiment.

Développements durables

Montea est propriétaire sur le site Logistiek Park A12 d'un terrain d'une superficie totale d'environ 15 hectares, directement sur l'autoroute A12. Depuis 2020, Montea a réalisé plusieurs développements durables sur le site Logistiek Park A12.

Samia Robbins renforcera l'équipe Montea à partir d'août³⁰

Un entrepreneuriat et une croissance de qualité, dans le respect de l'environnement dans lequel Montea évolue, ont toujours fait partie de notre ADN. Notre parcours lors de ces dernières années est la preuve de notre engagement pour une création de valeur durable plutôt que le profit à court terme. Avec la nomination de Samia Robbins en tant que Chief Sustainability Officer, nous voulons prendre une position de leader sur le front de la durabilité. Samia sera membre de l'équipe Montea Exco et rapportera directement au CEO.

Le rôle de Samia consistera à diriger et guider les ambitions du groupe en matière de développement durable dans l'ensemble des pays où nous sommes actifs. Elle encouragera également nos clients à réduire leurs empreintes carbone et les aidera à réaliser leurs plans d'action climatiques.

Samia est diplômée de l'Université de Lincoln et de Sydney (Bachelor of Arts, et International Business). Samia a une longue expérience dans le développement durable (Mace Group, Mott MacDonald,...); dans sa plus récente fonction chez Arup Samia était Energy Lead Netherlands ainsi que Hydrogen Lead Europe. Son expérience dans différents types d'études de durabilité, d'engagement des parties intéressées et de plans d'exécution de projets sera un atout majeur pour Montea.



³⁰ Voir le communiqué de presse du 01/08/2023 ou www.montea.com pour plus de détails.



Incendie sur un site français

Dans la nuit du lundi 31 juillet au mardi 1^{er} août dernier, un des bâtiments d'un site du Mesnil-Amelot (FR) a pris feu. Le bâtiment abritait trois entreprises de stockage de pièces aéronautiques, dont deux des trois unités ont été touchées par l'incendie. La troisième unité a pu être partiellement sauvée, et des investigations supplémentaires permettront de déterminer ce qui peut être récupéré. La cause de l'incendie reste incertaine pour l'instant, un expert en incendie est en cours de nomination. La surface touchée est de 3 002m², par rapport au portefeuille français total de 213 293m² (1,4%). Le loyer est couvert pendant 3 ans grâce à l'intervention de l'assurance incendie, de même que les coûts de reconstruction.

1.8 Transactions entre parties liées

Au premier trimestre de 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.

1.9 Principaux risques et incertitudes³¹

Le conseil d'administration de l'administrateur unique de Montea 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.

Les principaux risques et incertitudes auxquels l'entreprise peut être confrontée sont exposés dans le rapport annuel 2022, avec leur impact potentiel et la stratégie retenue pour limiter les répercussions.

³¹ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, nous nous référons au Rapport annuel 2022. La politique de Montea sera, si nécessaire, adaptée en fonction des facteurs risques décrits.

2 Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 13, 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 états financiers abrégés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des entreprises comprises dans la consolidation, et que;
- ❑ le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations exigées en vertu de l'article 13, §5 en §6 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

3 Déclarations prospectives

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

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

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

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

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

4 Calendrier financier

18/08/2023	Réunion en ligne analystes (11h00)
27/10/2023	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2023 (avant bourse)
27/10/2023	Réunion en ligne analystes (11h00)
07/02/2024	Rapport annuel financier – résultats au 31/12/2023 (après clôture de la bourse)
08/02/2024	Réunion en ligne analystes (11h00)
07/05/2024	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2024 (après clôture de la bourse)
08/05/2024	Réunion en ligne analystes (11h00)
21/05/2024	Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2023

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 30/06/2023, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1 921 172 m², répartie sur 94 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 à la bourse Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

Herman van der Loos | +32 53 82 62 62 | ir@montea.com

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com



Annexes

ANNEXE 1: Mesures de performance EPRA³²

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:

[EUR x 1.000]	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net (IFRS)	51.915	178.753
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	9.659	-121.434
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-19
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.572	-42.264
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-20.747	17.523
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-112	-47
EPRA resultaat	42.288	32.513
Nombre moyen pondéré d'actions	18.059.302	16.239.519
Résultat EPRA par action (€/action)	2,34	2,00

EPRA NAVs – EPRA NAVs par action

Les indicateurs EPRA NAV s'obtient 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.

Le EPRA NAV par action sont calculées sur la base du nombre d'actions à la date du bilan.

³² Le commissaire a procédé à une revue (ISRE 2410) des mesures figurant dans ce tableau.

(EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.310.248	1.158.778
NAV par action (€/action)	71,83	70,70
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.310.248	1.158.778
à l'exclusion de :		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	15.402	39.102
VI. Juste valeur des instruments financiers	-38.801	-24.229
A ajouter :		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	139.522	118.556
NRV	1.426.371	1.292.207
Nombre d'actions intégralement dilués	18.318.970	16.422.856
NRV par action (€/action)	77,86	78,68

33 34

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

(EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.310.248	1.158.778
NAV par action (€/action)	71,83	70,70
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.310.248	1.158.778
à l'exclusion de :		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	15.402	39.102
VI. Juste valeur des instruments financiers	-38.801	-24.229
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-543	-694
NTA	1.286.306	1.172.957
Nombre d'actions intégralement dilués	18.318.970	16.422.856
NTA par action (€/action)	70,22	71,42

35

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

³³ Le IFRS NAV par action est calculé en divisant les fonds propres conformément IFRS par le nombre d'actions donnant droit à des dividendes à la date du bilan

³⁴ Ajustement par rapport au communiqué de presse Q2 2022, en raison de la mise à jour de la méthode de calcul des impôts différés (+1,31€/action).

³⁵ Ajustement par rapport au communiqué de presse du Q2 2022, en raison de la mise à jour de la méthode de calcul des impôts différés (+1,31€/action).

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

(EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.310.248	1.158.778
NAV par action (€/action)	71,83	70,70
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.310.248	1.158.778
A ajouter :		
IX. Réévaluations de la juste valeur dettes financières à taux fixe	-84.588	-49.592
NDV	1.225.660	1.109.186
Nombre d'actions intégralement dilués	18.318.970	16.422.856
NDV par action (€/action)	66,91	67,54

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:

	30/06/2023			31/12/2022		
	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (en %)	(A) Valeur locative estimée (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimée (ERV) pour l'inoccupation	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (en %)
Belgique	-	48.082	0,0%	-	45.629	0,0%
France	-	12.725	1,0%	118	12.215	1,0%
Pays-Bas	-	48.762	1,5%	714	47.696	1,5%
Allemagne	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAL	-	109.569	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 (EUR x 1.000)		30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement – pleine propriété		2.106.482	2.086.512
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projects de développement		-86.243	-102.338
Portefeuille immobilier achevé		2.020.239	1.984.174
Provision pour frais d'acquisition estimés		133.360	131.561
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	2.153.599	2.115.735
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		114.315	107.318
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-5.926	-5.181
Loyers nets annualisés	A	108.388	102.136
Gratuités ou autre 'lease incentives'		1	555
"topped-up" loyers nets annualisés	C	108.389	102.691
EPRA NIY	A/B	5,03%	4,83%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,03%	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 indicateur important qui permet de mesurer de manière significative l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.

Calcul:

RATIO DE COÛTS EPRA (EUR x 1.000)		30/06/2023	30/06/2022
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		7.719	5.035
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-256	-208
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	7.464	4.827
IX. Frais directs de vacance		-245	-405
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	7.218	4.422
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers – IFRS		56.839	46.614
Revenus locatifs bruts	B	56.839	46.614
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	13,1%	10,4%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	12,7%	9,5%

Le ratio de coûts EPRA, traditionnellement plus élevé au premier semestre en raison de l'application de l'IFRIC. Pour la fin de l'année 2023, il est estimé à environ 11%, contre 8,8% au 31/12/2022. En effet, pour assurer la croissance future, Montea investit massivement dans le développement commercial en France et en Allemagne et dans les services corporate. 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: L'EPRA LTV est calculé en divisant la dette nette par la valeur totale du bien immobilier (panneaux solaires inclus).

Objectif: L'EPRA LTV est une mesure importante pour déterminer le pourcentage d'endettement par rapport à la valeur estimée de la propriété.

Calcul:

EPRA LTV (EUR x 1.000)	30/06/2023					31/12/2022				
	Consolidation proportionnelle					Consolidation proportionnelle				
	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
Incluant										
Crédits des institutions financières	181.233	-	-	-	181.233	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	662.594	-	-	-	662.594	662.450	-	-	-	662.450
Dérivés sur devises étrangères	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Dettes (commerciales) nettes ¹	23.051	-	-	-1.590	21.461	13.518	-	-	-799	12.719
Immeubles à usage propre (dettes)	830	-	-	-	830	885	-	-	-	885
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
A l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-13.932	-	-	5	-13.927	-67.766	-	-	8	-67.758
Passif net¹ (a)	853.776	0	0	-1.586	852.190	826.805	0	0	-791	826.014
Incluant										
Immeubles à usage propre	1.989	-	-	-	1.989	1.996	-	-	-	1.996
Immeubles de placement à la juste valeur	2.020.979	-	-	-2.052	2.018.927	1.984.914	-	-	-4.029	1.980.885
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Immeubles de placement en construction	86.243	-	-	-2.569	83.674	102.338	-	-	-4.387	97.951
Actifs incorporels	543	-	-	-	543	567	-	-	-	567
Créances (commerciales) nettes	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Actifs financiers	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Valeur totale du portefeuille (b)	2.109.754	0	0	-4.621	2.105.133	2.089.815	0	0	-8.416	2.081.399
LTV (a/b)	40,5%	-	-	-	40,5%	39,6%	-	-	-	39,7%

¹ Les dettes (commerciales) nettes comprennent les dettes commerciales nettes et les créances commerciales nettes, les charges à payer nettes et les autres actifs et passifs courants nets.

ANNEXE 2: Détails du calcul des APM³⁶ utilisés par Montea

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:

RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.547	121.481
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	20.747	-17.523
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	11.200	103.976

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:

RÉSULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat financier	-11.297	35.310
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.572	-42.264
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-9.725	-6.954

³⁶ 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 (EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat immobilier	56.154	46.461
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	49.452	41.891
MARGE D'EXPLOITATION	88,1%	90,2%

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:

COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat financier	-11.297	35.310
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	-327	44
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.572	-42.264
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1.154	1.063
Intérêts intercalaires	-965	-586
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-9.863	-6.433
CREANCES FINANCIERES IMPAYEES MOYENNES (B)	938.052	715.947
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,1%	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 (TTM) (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) (EUR x 1.000)	30/06/2023	31/12/2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	895.344	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-13.932	-67.766
Net debt (IFRS)	881.413	865.120
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement	-40.879	-41.621
Net debt (ajusté)	840.534	823.499
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)	98.581	91.020
+ Amortissements	405	432
Ajustement pour l'EBITDA normalisé	3.202	6.752
EBITDA (ajusté)	102.188	98.204
Net debt / EBITDA (ajusté)	8,2	8,4

NET DEBT / EBITDA (EUR x 1.000)		30/06/2023	31/12/2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		895.344	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-13.932	-67.766
Net debt (IFRS)	A	881.413	865.120
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	98.581	91.020
+ Amortissements ¹		405	432
EBITDA (IFRS)	C	98.986	91.452
Net debt / EBITDA	A/C	8,9	9,5

1 TTM signifie "trailing 12 months", c'est-à-dire que le calcul est basé sur les chiffres des 12 derniers mois.



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 (EUR x 1.000)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	49.452	41.891
Revenues financiers (+)	382	56
TOTAL (A)	49.835	41.948
Charges financières nettes (-)	11.017	7.496
TOTAL (B)	11.017	7.496
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,5	5,6

37

³⁷ Le montant des frais financiers nets pour 2022 a été ajusté par des intérêts intercalaires.

Annex 3: État consolidé du compte de résultats au 30/06/2023³⁸

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
	6 mois	12 mois	6 mois
COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)			
I. Revenus locatifs	52.122	90.729	42.710
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-91	160	-16
RESULTAT LOCATIF NET	52.031	90.889	42.693
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.796	10.177	4.594
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.973	-11.257	-5.247
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	5.300	10.105	4.420
RESULTAT IMMOBILIER	56.154	99.913	46.461
IX. Frais techniques	-63	-30	0
X. Frais commerciaux	-124	-127	-52
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-245	-349	-405
XII. Frais de gestion immobilière	-1.197	-1.459	-838
XIII. Autres charges immobilières	-50	-38	-17
CHARGES IMMOBILIERES	-1.679	-2.003	-1.313
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	54.476	97.910	45.148
XIV. Frais généraux de la société	-5.193	-6.742	-3.423
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	170	-148	167
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	49.452	91.020	41.891
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	19	19
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.547	92.864	121.481
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	39.905	183.903	163.391
XX. Revenus financiers	382	171	56
XXI. Charges d'intérêts nettes	-10.052	-17.931	-6.910
XXII. Autres charges financières	-55	-189	-100
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.572	58.408	42.264
RESULTAT FINANCIER	-11.297	40.460	35.310
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	28.608	224.362	198.701
XXV. Impôts des sociétés	23.307	-19.904	-19.948
XXVI. Exit tax	0	0	0
IMPOTS	23.307	-19.904	-19.948
RESULTAT NET	51.915	204.458	178.753
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	51.760	204.505	178.656
Intérêts minoritaires	155	-46	96
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	18.318.970	18.025.220	16.422.856
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	18.059.302	16.538.273	16.239.519
RESULTAT NET par action (EUR)	2,87	12,36	11,01

³⁸ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

Annexe 4: État consolidé du bilan au 30/06/2023³⁹

BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)			
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
	6 mois	12 mois	6 mois
ACTIFS NON COURANTS	2.232.697	2.216.000	2.076.071
I. A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	543	567	694
C. Immeubles de placement	2.140.262	2.124.563	2.012.873
D. Autres immobilisations corporelles	52.860	50.273	37.295
E. Actifs financiers non courants	38.801	40.367	24.987
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	230	230	222
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
ACTIFS COURANTS	47.689	111.712	71.982
II. A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	20.941	24.607	18.053
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4.317	13.458	12.579
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	13.932	67.766	36.697
G. Comptes de régularisation	8.499	5.881	4.653
TOTAL DE L'ACTIF	2.280.386	2.327.712	2.148.053
BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)			
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
	6 mois	12 mois	6 mois
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.312.831	1.301.220	1.160.218
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.310.248	1.297.636	1.158.778
A. Capital	359.975	353.244	323.312
B. Primes d'émission	334.325	319.277	249.381
C. Réserves	564.032	420.657	407.332
D. Résultat net de l'exercice	51.915	204.458	178.753
II. Intérêts minoritaires	2.583	3.584	1.440
PASSIFS	967.555	1.026.492	987.836
I. Passifs non courants	856.768	909.109	760.255
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	841.366	872.967	720.395
a. Etablissement de crédit	130.729	161.271	231.341
b. Crédit-bail	562	595	688
c. Autres	710.075	711.101	488.366
C. Autres passifs financiers non courants	0	-7	757
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	15.402	36.149	39.102
II. Passifs courants	110.787	117.383	227.581
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	53.978	59.919	181.940
a. Etablissements de crédit	51.333	57.333	179.500
b. Crédit-bail	118	110	111
c. Autres	2.527	2.475	2.328
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26.311	28.407	22.643
a. Exit tax	3.595	6.067	5.795
b. Autres	22.716	22.340	16.848
E. Autres passifs courants	1.775	2.343	166
F. Comptes de régularisation	28.722	26.714	22.832
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2.280.386	2.327.712	2.148.053

³⁹ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.



Annexe 5: État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2023⁴⁰

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	-14.649	0	0	0	0	-14.649
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	8.489	0	-1.695	0	0	6.794
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	2.287	2.287
Corrections	0	0	-141	0	161	20
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
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	6.731	15.049	-1.499	0	-1.355	18.925
Augmentation de capital	5.968	15.049	0	0	0	21.017
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	-1.339	0	0	-1.339
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	763	0	-333	0	0	430
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	-1.355	-1.355
Corrections	0	0	172	0	0	172
Dividendes	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Résultat reporté	0	0	204.458	-204.458	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-354	51.915	354	51.915
AU 30/06/2023	359.975	334.325	564.031	51.915	2.584	1.312.831

⁴⁰ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

Annexe 6: État du résultat global consolidé au 30/06/2023⁴¹

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (EUR x 1.000)	30/06/2023 6 mois	31/12/2022 12 mois	30/06/2022 6 mois
RÉSULTAT NET	51.915	204.458	178.753
Autres éléments du résultat global	-1.339	14.928	46
Eléments repris dans le résultat:	0	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	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Eléments non-repris dans le résultat:	-1.339	14.928	46
Eléments non-repris dans le résultat:	-1.339	14.928	46
RÉSULTAT GLOBAL	50.576	219.387	178.798
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	50.421	219.433	178.702
Intérêts minoritaires	155	-46	96

⁴¹ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

Annexe 7: État des flux de trésorerie consolidés⁴²

	30/06/2023	30/06/2022
ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR x 1.000)	6 mois	6 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE0	67.766	15.172
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)0	59.611	35.320
Résultat net	51.915	178.753
Charges d'intérêts nettes	10.052	6.910
Produits financiers	-382	-56
Impôts	-23.307	19.948
Plus (-)/moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	-19
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	38.278	205.536
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	1.572	-42.264
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9.547	-121.481
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	430	-4.616
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	160	187
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	91	16
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	11.801	-168.157
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	10.188	-1.221
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	-656	-838
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	9.533	-2.059
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-27.466	-224.350
Investissements	-27.466	-224.403
Paievements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-24.045	-211.460
Paievements pour les acquisitions d'immeubles destinés à la vente	0	0
Paievements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-3.265	-12.725
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-156	-219
Désinvestissements	0	53
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	53
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	-85.980	210.555
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	-36.000	246.967
Augmentation de capital	21.017	18.850
Dividendes versés	-59.230	-49.109
Intérêts payés	-11.767	-6.153
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	13.932	36.697

⁴² Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

Annexe 8: Rapport de segment: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2023 par région géographique⁴³

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR X 1.000)		30/06/2023 Belgique	30/06/2023 France	30/06/2023 Pays-Bas	30/06/2023 Allemagne	30/06/2023 Niet toegew.	30/06/2023 12 mois
I.	Revenus locatifs	22.098	6.299	22.726	999	0	52.122
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-69	-22	0	0	0	-91
	RESULTAT LOCATIF NET	22.030	6.277	22.726	999	0	52.031
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.168	1.291	1.161	175	0	4.796
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.342	-1.406	-2.052	-173	0	-5.973
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4.603	189	508	0	0	5.300
	RESULTAT IMMOBILIER	26.459	6.351	22.344	1.001	0	56.154
IX.	Frais techniques	0	-51	-12	0	0	-63
X.	Frais commerciaux	-1	-29	-94	0	0	-124
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-192	-48	-5	0	0	-245
XII.	Frais de gestion immobilière	-538	-455	-205	0	0	-1.197
XIII.	Autres charges immobilières	-47	-4	0	0	0	-50
	CHARGES IMMOBILIERES	-777	-586	-315	0	0	-1.679
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	25.682	5.764	22.028	1.001	0	54.476
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	0	-5.193	-5.193
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	158	-19	28	3	0	170
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.839	5.745	22.056	1.005	-5.193	49.452
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.730	-6.272	8.266	-2.810	0	-9.547
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	17.109	-527	30.322	-1.806	-5.193	39.905
XX.	Revenus financiers	382	0	0	0	0	382
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-10.036	83	-98	0	0	-10.052
XXII.	Autres charges financières	-44	-5	-5	-1	0	-55
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.572	0	0	0	0	-1.572
	RESULTAT FINANCIER	-11.270	77	-104	-1	0	-11.297
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	5.839	-449	30.218	-1.807	-5.193	28.608
XXV.	Impôts des sociétés	-1.324	-57	24.774	-86	0	23.307
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0	0
	IMPOTS	-1.324	-57	24.774	-86	0	23.307
	RESULTAT NET	4.515	-506	54.992	-1.893	-5.193	51.915
	RESULTAT EPRA	14.818	5.766	25.979	918	-5.193	42.288
	Nombre moyen pondéré d'actions de la période	18.059.302	18.059.302	18.059.302	18.059.302	18.059.302	18.059.302
	RESULTAT NET PAR ACTION	0,25	-0,03	3,05	-0,10	-0,29	2,87
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	0,82	0,32	1,44	0,05	-0,29	2,34

⁴³ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

Annexe 9: Rapport de segment: État consolidé du bilan au 30/06/2023 par région géographique⁴⁴

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)	30/06/2023 Belgique	30/06/2023 France	30/06/2023 Pays-Bas	30/06/2023 Allemagne	30/06/2023 ELIM.	30/06/2023 CONSO
ACTIFS NON COURANTS	1.331.991	248.097	905.433	32.766	-285.590	2.232.697
I. A. Goodwill	0	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	543	0	0	0	0	543
C. Immeubles de placement	980.150	244.254	883.101	32.758	0	2.140.262
D. Autres immobilisations corporelles	26.714	3.805	22.333	8	0	52.860
E. Actifs financiers non courants	324.391	0	0	0	-285.590	38.801
F. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	193	38	0	0	0	230
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
ACTIFS COURANTS	482.337	8.236	15.161	461	-458.506	47.689
II. A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	12.386	5.008	7.352	134	-3.940	20.941
E. Créances fiscales et autres actifs courants	453.479	937	4.373	96	-454.566	4.317
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	13.922	0	0	10	0	13.932
G. Comptes de régularisation	2.551	2.292	3.436	220	0	8.499
TOTAL DE L'ACTIF	1.814.328	256.333	920.594	33.226	-744.096	2.280.386
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	895.343	141.043	524.817	5.373	-253.744	1.312.831
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	892.760	141.043	524.817	5.373	-253.744	1.310.248
A. Capital	359.975	0	217.892	99	-217.991	359.975
B. Primes d'émission	334.325	0	0	0	0	334.325
C. Réserves	194.577	142.546	255.074	7.589	-35.754	564.032
D. Résultat net de l'exercice	3.882	-1.503	51.850	-2.315	1	51.915
II. Intérêts minoritaires	2.583	0	0	0	0	2.583
PASSIFS	918.985	115.291	395.777	27.854	-490.352	967.555
I. Passifs non courants	835.809	1.423	19.537	27.158	-27.158	856.768
A. Provisions	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	835.627	1.423	4.316	27.158	-27.158	841.366
C. Autres passifs financiers non courants	0	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	182	0	15.220	0	0	15.402
II. Passifs courants	83.177	113.868	376.241	695	-463.193	110.787
A. Provisions	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	53.694	82	202	0	0	53.978
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.339	3.730	12.399	963	-5.120	26.311
E. Autres passifs courants	1.468	106.440	352.787	-627	-458.292	1.775
F. Comptes de régularisation	13.676	3.615	10.853	359	219	28.722
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.814.328	256.333	920.594	33.226	-744.096	2.280.386

⁴⁴ Les états financiers ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

Annexe 10: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2023



Aux dirigeants
Montea NV
Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Anvers, 2 août 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 de marché est définie comme le montant estimé pour lequel un actif ou un passif devrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans le cadre d'une transaction de pleine concurrence, après une commercialisation appropriée et où les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans compulsion."

La valeur de marché est une base appropriée pour établir la juste valeur selon les normes internationales d'information financière (IFRS). Dans les IFRS, l'IASB définit la juste valeur comme :
"Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre les acteurs du marché à la date d'évaluation."

Les experts ont adopté différentes méthodes.

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 30 juin 2023 s'élève à :

2.328.816.981 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 de marché, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 30 juin 2023 à :

2.189.295.525 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

Annexe 11: Rapport du commissaire



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Montea sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2023

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé du bilan de Montea sa (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2023 ainsi que l'état consolidé du compte de résultat, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des mouvements de fonds propres et l'état des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 17 août 2023

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christophe
Boschmans (Signature)
Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2023.08.17 11:51:02 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
*Agissant au nom d'une srl

24CB00011

Besloten Venootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446-334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société
A member firm of Ernst & Young Global Limited