

# Communiqué de presse Déclaration intermédiaire

Communiqué de presse – Information réglementée  
de l'administrateur unique, relative à la période  
du 01/01/2023 au 30/09/2023

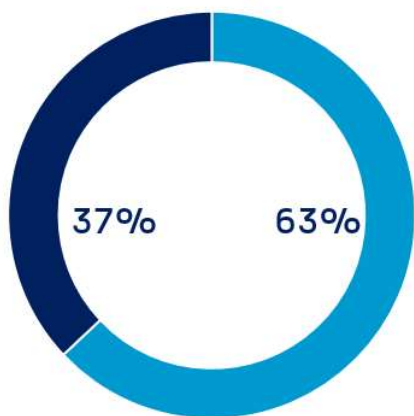
**MORE INFORMATION:**  
**MONTEA.COM**



# Montea entame le développement de 1 million m<sup>2</sup> de sa réserve foncière

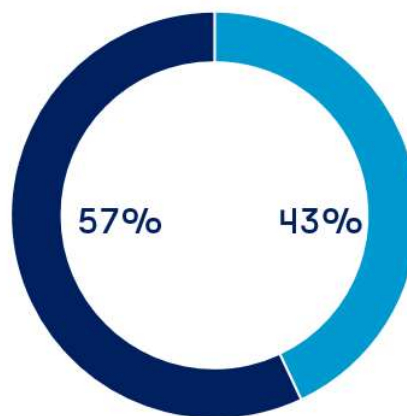
- Montea, investisseur en développement dans l'immobilier, annonce aujourd'hui son intention de mettre en développement plus de 40% de sa réserve foncière avant la fin de 2025. Montea peut faire cette déclaration sur base des permis obtenus pour les nouveaux projets repris dans sa réserve foncière existante, ainsi que des négociations en cours avec les candidats locataires pour tous les projets. Ces développements se traduiront par **env. 600 000 m<sup>2</sup> supplémentaires de surfaces locatives** en Belgique et aux Pays-Bas, ce qui correspond à environ **10 % de l'ensemble du marché du développement** dans ces pays. La surface locative du portefeuille immobilier augmentera ainsi de 30 % sur une période de 2 ans.
- **63% de la surface locative s'est déjà vu octroyer les permis nécessaires** et les travaux ont déjà démarré pour 22%. Montea s'attend à ce que les 41% restants soient entamés à court terme. Pour les 37% restants qui n'ont pas encore de permis, les permis sont attendus à court terme. En outre, près de la moitié (43%) de la surface locative totale est **pré-louée**. Des négociations concrètes avec les locataires potentiels sont dans leur phase finale pour les surfaces non encore pré-louées. Une fois le bail signé, la construction peut généralement commencer immédiatement, étant donné que la plupart des chantiers ont obtenu leur permis.

### Statut du permis



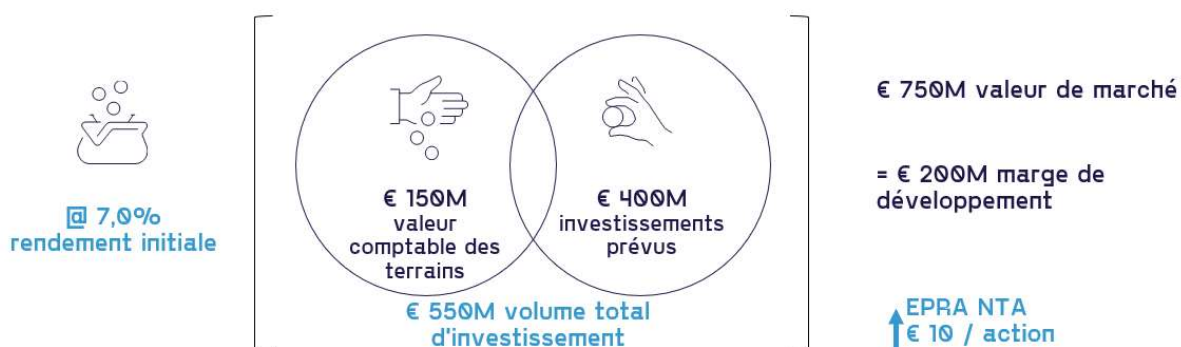
■ Autorisé ■ Permis attendu à court terme

### Statut de pré-location



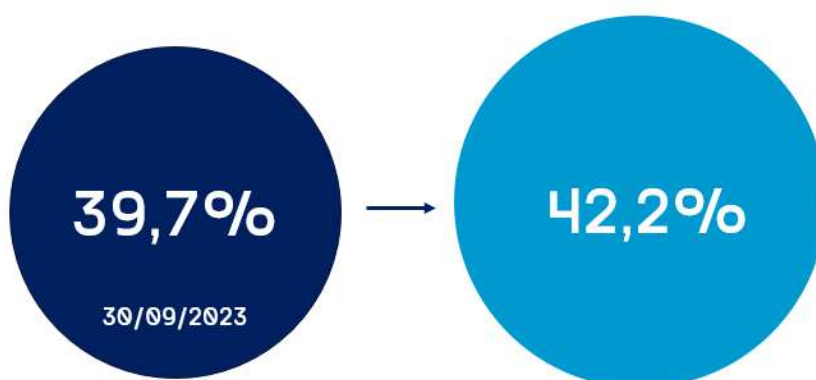
■ Pré-loué ■ En négociation

- Les projets seront développés avec un rendement initial net de 7,0%, générant **env. € 39 millions de revenus locatifs supplémentaires** sur une base annuelle.



- En plus de la valeur comptable de ces terrains à bâtir, qui s'élève actuellement à € 150 millions, Montea investira € 400 millions supplémentaires pour réaliser ce programme de développement. Nous prévoyons que ce **volume d'investissement de € 550 millions** générera environ **€ 200 millions de marges de développement** sur la base des valorisations actuelles du marché, ce qui correspond à une création de valeur de **plus de € 10 par action au niveau EPRA NTA**.
- La réalisation de ces investissements portera le ratio d'endettement EPRA à 42,2 %, partant du ratio d'endettement EPRA actuel de 39,7 %, et tenant compte d'une marge de développement de € 200 millions, d'un ratio de distribution d'env. 80 % et d'un dividende annuel optionnel avec un taux de réussite de 50%.

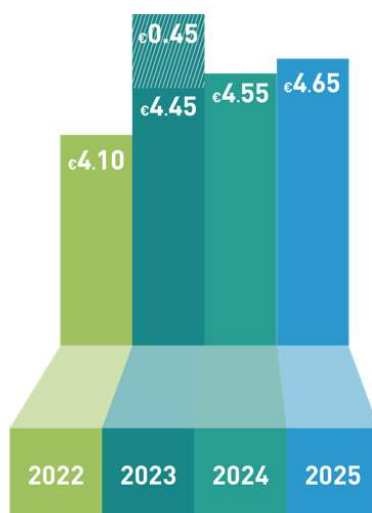
### EPRA LTV



Hypothèse: - taux de distribution d'environ 80%  
 - Dividende optionnel (taux de réussite de 50%)

- De la valeur sera également créée pour les actionnaires en termes de bénéfices par action (EPS). Grâce à une croissance des loyers d'env. € 39 millions et à un coût moyen maximum de la dette maîtrisé à 2,5 %, nous pouvons offrir une augmentation durable du résultat EPRA à € 4,55 par action en 2024 et à € 4,65 par action en 2025.

### Croissance EPS

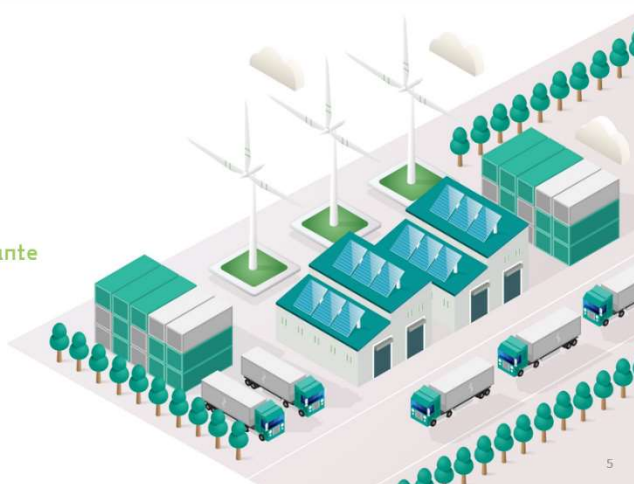


- Avec la **réserve foncière restante de 1 437 000 m<sup>2</sup>**, Montea conserve un important potentiel de développement futur, qui offre également la flexibilité nécessaire au-delà de 2025 pour planifier et réaliser des investissements qui généreront à leur tour de la valeur ajoutée à toutes les parties prenantes.

1.000.000m<sup>2</sup> en développement

600.000m<sup>2</sup> surface locative

1.400.000 m<sup>2</sup> réserve foncière restante





# Réserve foncière en développement

## 2023-2025 (surface du terrain)



# À retenir au Q3 2023

- Résultat EPRA en hausse de plus de **30%** à € 66,6 millions : un **résultat EPRA de € 3,67 par action**, en hausse de 18% par rapport à la même période de l'année passée (compte tenu de 11% d'actions supplémentaires en circulation). Si l'on exclut les effets non-récurrents en 2023, le résultat EPRA par action augmente de 3 % pour atteindre € 3,22 par action.
  
- **Accès au régime FBI pour les périodes 2021 et 2022**, ce qui résulte en un impact positif exceptionnel sur le résultat EPRA de € 6,9 millions of € 0,38 per action. Cela renforce la conviction de Montea que la société remplit également toutes les conditions pour prétendre au statut FBI pour les années ultérieures (au moins jusqu'à l'année 2024 comprise). Vu le caractère incertain des années après 2022, les provisions fiscales cumulées pour ces années n'ont pas été reprises pour le moment, ce qui entraîne un éventuel effet positif potentiel sur les résultats EPRA futurs.
  
- **Augmentation des prévisions pour 2023 & 2024**
  - ✓ **2023** – Croissance du **résultat EPRA à € 4,90 par action** y inclus € 0,45 de résultat EPRA exceptionnel par action.  
Le **résultat EPRA récurrent** augmente à **€ 4,45 par action contre €4,40 précédemment**.  
Le **résultat EPRA non-récurrent** augmente de € 0,20 à **€ 0,45 par action** et consiste en
    - € 0,38 par action relatif à la reconnaissance de Montea comme FBI au Pays-Bas pour les exercices 2021 et 2022, et
    - € 0,07 par action lié à la libération des provisions constituées à la suite de la réduction des certificats d'énergie verte en Flandre, annoncée en 2022 mais qui n'a pas été mise à exécution.
  - ✓ **2023** - Croissance du **dividende à un minimum de € 3,74 per action** consistant en
    - Un minimum de € 3,38 par action
    - Exceptionnellement augmenté de € 0,36 par action en raison de résultat exceptionnel EPRA en 2023.
  - ✓ **2024** – Croissance du **résultat EPRA à € 4,55 par action** (€4.50 précédemment) ; ceci n'inclut pas d'éventuels effets positifs supplémentaires sur les résultats EPRA à la suite de l'obtention du régime FBI pour l'exercice 2023.
  - ✓ **2024** - Un **dividende de € 3,60 par action** reste prévu, sur base d'un taux de distribution bas.
  
- **Prévisions 2025**

En mettant en développement 1 million de m<sup>2</sup> de la réserve foncière, Montea s'attend à une **augmentation durable du résultat EPRA** de € 4,55 par action en 2024 à **€ 4,65 par action en 2025**. Ceci ne tient pas compte d'éventuels effets positifs supplémentaires sur le résultat EPRA suite à l'obtention du régime FBI pour les années 2023 et 2024.

- ❑ **La stratégie ESG de Montea reconnue**

En septembre, l'action Montea a été reprise dans l'indice BEL® ESG, aux côtés des 19 autres entreprises belges les mieux classées et présentant l'impact de risque environnemental, social et de gouvernance (ESG) le plus bas. Euronext utilise le score Sustainalytics comme référence, un score que nous avons considérablement amélioré, passant de 17,5 à 11,0. Ce résultat place Montea comme la meilleure SIR belge, ce dont nous sommes très fiers. Pour EPRA sBPR et GRESB, nous avons également pu réaffirmer notre classement avec respectivement une médaille d'or et un score de 77%.
- ❑ **Taux d'occupation de 100% pour le troisième trimestre consécutif**, une belle performance 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**
  - ✓ Contrairement à la tendance générale, la valorisation du portefeuille existant de Montea ('like-for-like') est restée stable depuis le pic du marché (juin 2022). Sur les 9 premiers mois de 2023 également, la valorisation "like-for-like" reste pratiquement inchangée
  - ✓ Durée moyenne des baux<sup>1</sup> jusqu'à échéance d'env. 7,0 ans
  - ✓ Portefeuille immobilier situés dans des endroits stratégiques multimodaux de premier choix
  - ✓ Hausse des loyers du marché de l'immobilier logistique
  - ✓ Profil des cash flows résistants à l'inflation (revenus locatifs indexés sur l'inflation), comme le démontre une croissance organique ('like-for-like') des revenus locatifs d'env. 7% dont 6% lié à l'indexation et 1% lié à relocation
- ❑ **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil**
  - ✓ EPRA LTV sous contrôle à 39,7% et Net debt/EBITDA (ajusté) de 8,1x
  - ✓ Malgré l'augmentation des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette s'établit à 2,2%, et nos actifs ne sont pas grevés
  - ✓ Facilités de crédit et contrats de couverture de long terme (tous deux ont une durée moyenne résiduelle d'env. 7,0 ans)
  - ✓ Liquidité solide avec env. € 230 millions de financement disponible immédiatement

---

<sup>1</sup> Hors panneaux photovoltaïques



# Table des matières

<b>1</b>	<b>Rapport de gestion</b> .....	9
1.1	Chiffres clés <sup>3</sup> .....	9
1.2	Portefeuille de Montea.....	12
1.3	Evènements et transactions importantes survenus jusqu'au Q3 2023.....	20
1.4	Résultats financiers pour les neuf premiers mois au 30/09/2023.....	24
1.5	Événements importants survenus après la date du bilan.....	35
1.6	Transactions entre parties liées.....	35
<b>2</b>	<b>Déclarations prospectives</b> .....	36
<b>3</b>	<b>Calendrier financier</b> .....	37
	<b>Annexes</b> .....	38
	ANNEXE 1: Mesures de performance EPRA.....	38
	ANNEXE 2: Détails du calcul des APM utilisés par Montea.....	43



# 1 Rapport de gestion

## 1.1 Chiffres clés<sup>2</sup>

	BE	FR	NL	DE	30/09/2023 9 mois	31/12/2022 12 mois	30/09/2022 9 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>							
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>							
Nombre de sites	40	18	34	2	94	92	92
Taux d'occupation (2)	% 100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%	99,2%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m <sup>2</sup> 858.353	213.293	813.561	35.965	1.921.172	1.890.029	1.857.023
Valeur d'investissement (4)	K€ 929.900	252.315	958.033	34.577	2.174.825	2.151.050	2.145.128
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€ 1.021.409	250.423	911.169	32.340	2.215.341	2.171.024	2.134.253
Immobilier	K€ 907.200	235.734	863.871	32.340	2.039.146	2.019.489	2.024.531
Projets en développement	K€ 81.471	11.415	20.539	0	113.425	102.338	72.677
Panneaux solaires	K€ 32.738	3.274	26.758	0	62.770	49.197	37.045
Surface totale - Réserve foncière	m <sup>2</sup>				2.225.972	2.401.318	1.950.926
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>				1.538.408	1.688.152	1.473.228
dont générateurs de revenus	%				76%	73%	67%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>				687.564	713.166	477.698
<b>Résultats consolidés</b>							
<b>Résultats</b>							
Résultat locatif net	K€				79.381	90.889	66.169
Résultat immobilier	K€				86.375	99.913	73.007
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€				76.739	91.020	66.910
Marge d'exploitation (6)*	%				88,8%	91,1%	91,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))*	K€				-14.637	-17.948	-11.927
Résultat EPRA (8)*	K€				66.620	67.738	50.853
Nombre moyen pondéré d'actions					18.146.809	16.538.273	16.301.303
Résultat EPRA par action (9)*	€				3,67	4,10	3,12
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€				0	19	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				-12.040	92.864	127.502
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€				31.542	-14.570	-19.574
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€				19.503	78.312	107.947
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€				-169	58.408	57.641
Résultat net (IFRS)	K€				85.953	204.458	216.440
Résultat net par action	€				4,74	12,36	13,28
<b>Bilan consolidé</b>							
Total du bilan	K€				2.324.453	2.327.712	2.236.335
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€				930.373	963.636	968.773
EPRA LTV (12)*	%				39,7%	39,7%	43,2%
Ratio d'endettement (13)	%				40,7%	42,1%	44,1%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)	x				8,1	8,4	9,5
Hedge ratio	%				99,2%	96,0%	88,6%
Cout moyen de l'endettement	%				2,2%	1,9%	1,8%
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y				6,7	6,9	6,7
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y				6,9	7,6	7,8
IFRS NAV par action (15)*	€				74,26	72,32	72,99
EPRA NRV par action (16)*	€				79,60	79,33	80,49
EPRA NTA par action (17)*	€				71,98	71,72	72,90
EPRA NDV par action (18)*	€				68,68	66,75	67,42
Cours de bourse (19)	€				67,30	66,60	77,20
Prime/Décote	%				-9,4%	-7,9%	5,8%

- 1) Y compris immeubles destinés à la vente.
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m<sup>2</sup> non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 3) La surface des terrains loués (portion productive de la réserve foncière) est prise en compte à 20 % de la surface totale. En effet, la valeur locative moyenne d'un terrain est voisine de 20 % de la valeur locative d'un bien logistique.
- 4) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- 5) Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS, hors immeubles à usage propre.
- 6) La marge 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 que coûterait reconstituer la société via les marchés d'investissement, sur la base de la structure actuelle du capital et du financement, y compris les droits d'enregistrement. 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 valeur intrinsèque adaptée afin d'inclure 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.

<sup>2</sup> 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.



## Mesures de performance EPRA

		30/09/2023	30/09/2022
Résultat EPRA	€/share	3,67	3,12
EPRA Net Reinstatement Value	€/share	79,60	80,49
EPRA Net Tangible Assets	€/share	71,98	72,90
EPRA Net Disposal Value	€/share	68,68	67,42
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	%	12,2%	8,8%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance directs)	%	11,9%	8,3%

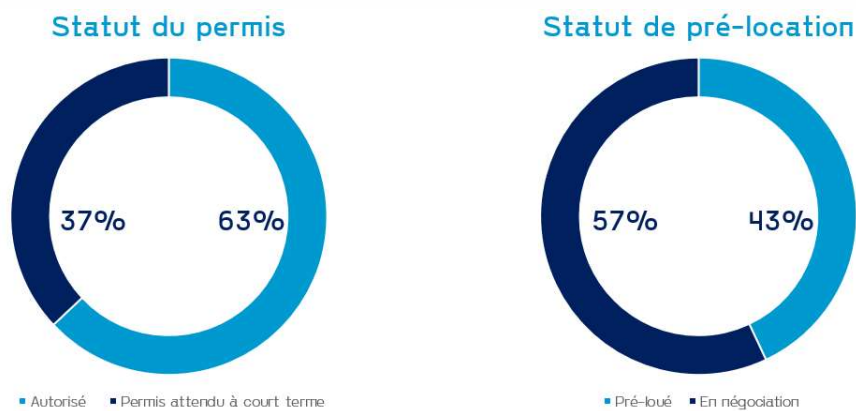
		30/09/2023	31/12/2022
EPRA Loan to value	%	39,7%	39,7%
EPRA Taux de Vacance	%	0,0%	0,8%
EPRA Net Initial Yield	%	5,07%	4,83%
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	%	5,11%	4,85%

## 1.2 Portefeuille de Montea

### Montea met 1 million m<sup>2</sup> de sa réserve foncière en développement

L'espace devient de plus en plus rare. En tant qu'investisseur immobilier en développement, la propriété foncière est l'un de nos principaux piliers stratégiques. Elle nous permet d'investir dans le développement de projets immobiliers qui correspondent à notre vision et à notre stratégie. Notre importante réserve foncière nous permet de développer des projets immobiliers de grande qualité qui répondent à la demande du marché et contribuent à notre croissance.

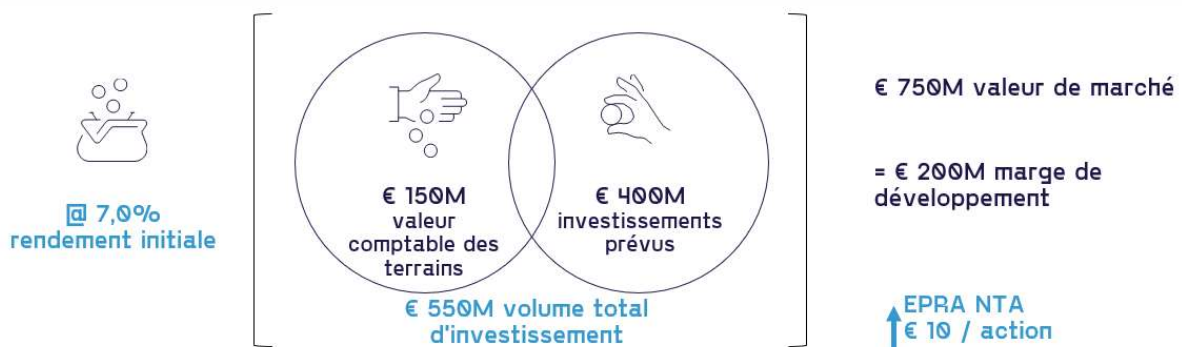
Montea prévoit de développer pas moins d'un million de m<sup>2</sup> de sa réserve foncière au cours des deux prochaines années, ce qui se traduira par environ 600 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts supplémentaires à louer en Belgique et aux Pays-Bas. Ces développements représentent environ 10 % du marché total de développement dans ces pays et plus de 60 % seront réalisés sur des friches industrielles. L'achèvement de ces projets est prévu pour la fin de l'année 2025. La superficie locative du portefeuille immobilier augmentera ainsi de 30 %.



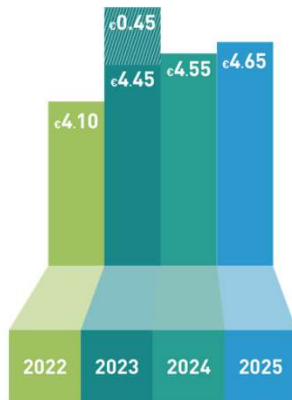
63% de la surface locative projetée s'est déjà vu octroyer un permis, 22% étant déjà en cours d'exécution. Montea s'attend à ce que les 41% restants soient entamés à court terme. Sur les 37% de surface locative n'ayant pas encore de permis, les permis sont attendus à court terme. En outre, à 43%, la surface locative totale est presque à moitié pré-louée. Les négociations concrètes avec les locataires potentiels sont à un stade final en ce qui concerne la superficie non encore pré-louée. Après la signature du bail, la construction peut généralement commencer immédiatement, étant donné que la plupart des chantiers ont déjà les permis nécessaires.

Les projets seront développés avec un rendement initial net de 7,0 %, générant environ € 39 millions de revenus locatifs supplémentaires sur base annuelle.

En plus de la valeur comptable de ces sites de construction, qui s'élève actuellement à € 150 millions, Montea investira € 400 millions supplémentaires pour réaliser le programme de développement. Nous prévoyons que ce volume d'investissement de € 550 millions générera environ € 200 millions de marges de développement sur la base des valorisations actuelles du marché, ce qui correspond à une création de valeur de plus de € 10 par action au niveau EPRA NTA.



## Croissance EPS



Il y aura aussi de la création de valeur au niveau des bénéfices par action (EPS) pour les actionnaires. Grâce à une croissance des loyers d'environ € 39 millions et à un coût moyen maximum de la dette maîtrisé à 2,5 %, avec nos actifs non grevés, nous pouvons offrir une augmentation durable des bénéfices EPRA à € 4,55 par action en 2024 et à € 4,65 par action en 2025.

Avec une réserve foncière restante d'environ 1,4 million de m<sup>2</sup>, Montea conserve un important potentiel de développement futur, qui offre également la flexibilité nécessaire au-delà de 2025 pour planifier et exécuter des investissements qui créeront à nouveau de la valeur ajoutée pour toutes les parties prenantes.

1.000.000m<sup>2</sup> en développement

600.000m<sup>2</sup> surface locative

1.400.000 m<sup>2</sup> réserve foncière restante

Pays	Nom du projet	Réalisation estimée	Landbank	GLA	Investi 30/09/2023	À investir	Capex total du projet	Marge de dev. estimée	Valeur de marché estimée
🇧🇪	Tongres III (BayWa)	Q4 2023	56.000 m <sup>2</sup>	34.000 m <sup>2</sup>	23 M€	3 M€	26 M€	-	-
🇧🇪	Forest (Delhaize)	Q3 2024	55.000 m <sup>2</sup>	21.000 m <sup>2</sup>	13 M€	25 M€	38 M€	-	-
🇧🇪	Blue Gate 2	Q3 2024	26.000 m <sup>2</sup>	16.000 m <sup>2</sup>	1 M€	19 M€	20 M€	-	-
🇳🇱	Waddinxveen (Lekkerland)	Q3 2024	60.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	16 M€	29 M€	45 M€	-	-
🇳🇱	Born	Q4 2023	0 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	0 M€	2 M€	2 M€	-	-
🇳🇱	Amsterdam	Q4 2024	11.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	0 M€	13 M€	13 M€	-	-
<b>En cours de construction</b>			<b>208.000 m<sup>2</sup></b>	<b>131.000 m<sup>2</sup></b>	<b>53 M€</b>	<b>91 M€</b>	<b>144 M€</b>	<b>41 M€</b>	<b>185 M€</b>
🇧🇪	Tongres III		89.000 m <sup>2</sup>	-	11 M€	36 M€	45 M€	-	-
🇧🇪	Tongres IIB		95.000 m <sup>2</sup>	-	12 M€	32 M€	44 M€	-	-
🇧🇪	Lummen	1 an après la prélocation	55.000 m <sup>2</sup>	-	8 M€	21 M€	29 M€	-	-
🇧🇪	Grimbergen		57.000 m <sup>2</sup>	-	2 M€	25 M€	28 M€	-	-
🇳🇱	Born		89.000 m <sup>2</sup>	-	17 M€	49 M€	66 M€	-	-
<b>Autorisé, pas encore pré-loué</b>			<b>385.000 m<sup>2</sup></b>	<b>242.000 m<sup>2</sup></b>	<b>50 M€</b>	<b>161 M€</b>	<b>212 M€</b>	<b>76 M€</b>	<b>287 M€</b>
🇧🇪	Confidentiel		14.000 m <sup>2</sup>	-	0 M€	8 M€	8 M€	-	-
🇳🇱	Tiel North (Intergamma)	1 an après le permis	183.000 m <sup>2</sup>	-	23 M€	60 M€	83 M€	-	-
🇳🇱	Confidentiel		20.000 m <sup>2</sup>	-	4 M€	10 M€	14 M€	-	-
🇫🇷	Confidentiel		12.000 m <sup>2</sup>	-	0 M€	6 M€	6 M€	-	-
<b>Pré-loué, permis attendu à court terme</b>			<b>229.000 m<sup>2</sup></b>	<b>125.000 m<sup>2</sup></b>	<b>27 M€</b>	<b>84 M€</b>	<b>111 M€</b>	<b>37 M€</b>	<b>148 M€</b>
<b>Non pré-loué, permis attendu à court terme</b>			<b>175.000 m<sup>2</sup></b>	<b>93.000 m<sup>2</sup></b>	<b>20 M€</b>	<b>64 M€</b>	<b>84 M€</b>	<b>46 M€</b>	<b>130 M€</b>
<b>Projets Landbank CT</b>			<b>997.000 m<sup>2</sup></b>	<b>591.000 m<sup>2</sup></b>	<b>150 M€</b>	<b>400 M€</b>	<b>550 M€</b>	<b>200 M€</b>	<b>750 M€</b>
<b>Projets Landbank MT &amp; LT</b>			<b>1.437.000 m<sup>2</sup></b>						

550 M€  
Volume  
d'investissement

± 39 M€  
Revenus  
locatifs

7,0%  
Rendement  
initiale

± 200 M€  
Marge de  
développement

± 1,4M m<sup>2</sup>  
Réserve  
foncière  
restante



## 1.2.1 Développements réserve foncière

### ➤ En cours d'exécution – env. 208 000 m<sup>2</sup>

Au cours de l'année 2023, Montea a entamé le développement de pas moins de 208 000 m<sup>2</sup> de sa réserve foncière. Il s'agit de six développements sur des sites en Belgique et aux Pays-Bas, pour un budget d'investissement total d'environ € 144 millions.

#### Redéveloppement d'une friche industrielle, Forest (BE)<sup>3</sup>

En 2008 Montea a acheté l'ancien site Lipton, près du centre de Bruxelles, avec une superficie de 87 000 m<sup>2</sup>, les baux avec les occupants de l'époque continuant à courir. En 2013, la démolition des bâtiments les plus anciens a été entamée et de nouveaux centres de distribution durables pour Options et Sligro, entre autres, y ont pris place. Au cours du deuxième trimestre 2023, Montea a obtenu le permis d'environnement pour le redéveloppement d'env. 55 000 m<sup>2</sup>. Sur cette friche industrielle, Montea a entamé le développement d'un « e-commerce home delivery center » durable d'env. 21 000 m<sup>2</sup> pour Delhaize. L'ambition est que le nouveau centre d'e-commerce soit opérationnel au début de l'automne 2024.

Le bâtiment reflète une haute durabilité et circularité. L'espace disponible sera utilisé de manière optimale en prévoyant un parking sur le toit, rendant perméables à l'eau une grande partie du site existant et en faisant de la place pour un aménagement paysager durable et biodiversifié.

Grâce à un démantèlement méticuleux de l'ancien bâtiment, les dalles de la façade seront réutilisées. En outre, les dalles de béton existantes seront également concassées et réutilisées pour la construction des voies de circulation autour et pour la construction du nouveau bâtiment. À l'intérieur du bâtiment, le refroidissement et le chauffage se feront sans gaz mais à l'aide de pompes à chaleur. L'eau de pluie sera récupérée pour les toilettes et les robinets extérieurs. Des puits de lumière intelligents seront également installés sur le toit afin d'optimiser l'entrée de lumière naturelle.

Enfin, la chaleur résiduelle des unités de refroidissement sera utilisée pour chauffer le bâtiment. À l'extérieur du bâtiment, 24 places de stationnement et de recharge seront prévues pour les véhicules électriques et toutes les autres places de stationnement au rez-de-chaussée seront perméables à l'eau. Le toit est constitué d'une combinaison de toiture verte et d'une centrale solaire. Le projet vise à obtenir le label BREEAM excellent.

- Acquisition terrain: Q1 2008
- Acquisition d'un terrain adjacent: Q3 2022
- Superficie terrain: env. 55 000 m<sup>2</sup>
- Surface centre de distribution: env. 21 000 m<sup>2</sup>
- 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 million



#### Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (phase 2) (BE)<sup>4</sup>



Dans une deuxième phase de la collaboration structurelle avec Cordeel, Montea a acquis au cours du quatrième trimestre 2022 un terrain d'env. 187 000 m<sup>2</sup> à Tongres. Au deuxième trimestre 2023 un premier bâtiment d'env. 20 500 m<sup>2</sup> a déjà été achevé (voir 1.2.2). Montea prévoit de livrer au cours du quatrième trimestre 2023, un deuxième bâtiment d'environ 34 000 m<sup>2</sup>:

<sup>3</sup> Voir le communiqué de presse du 29/08/2023 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

<sup>4</sup> Voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

### Tongres phase de développement 2 – deuxième bâtiment

- Acquisition terrain: Q4 2022
- Superficie terrain: env. 56 000 m<sup>2</sup>
- Surface centre de distribution : env. 34.000 m<sup>2</sup>
- 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

### Logistiek Park A12, Waddinxveen (phase 2) (Pays Bas)<sup>5</sup>

En août 2020 Montea a acquis un terrain d'une superficie totale d'env. 120 000 m<sup>2</sup> à Waddinxveen. Montea a réalisé dans une première phase un centre de distribution d'env. 50 000 m<sup>2</sup> loué à HBM Machines.

Dans une deuxième phase Montea a entamé le développement d'un nouveau centre de distribution réfrigéré durable et ultramoderne d'env. 50 000 m<sup>2</sup> pour Lekkerland, membre du groupe allemand REWE, fournisseur de solutions de vente au détail innovantes et services logistiques. Lekkerland et Montea ont conclu un bail indexé à long terme de 15 ans.

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.

Le toit sera utilisé pour l'installation de panneaux solaires qui, avec la partie du développement achevée en 2022 et adjacente à celle-ci, verra la création d'une surface de toiture de 80 000 m<sup>2</sup>. Ensemble, les panneaux solaires de l'ensemble du projet produiront environ 9 000 MWh, soit autant d'énergie que les besoins de 3 200 ménages.

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

Montea prévoit d'achever ce développement au cours du troisième trimestre 2024:

- Acquisition terrain: Q3 2020
- Superficie terrain: env. 60 000 m<sup>2</sup>
- Surface centre de distribution: env. 50 000 m<sup>2</sup>
- Début de la construction: Q3 2023
- Achèvement attendu: Q3 2024
- Locataire: Lekkerland Nederland B.V. pour une durée ferme de 15 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: env. € 45 millions



<sup>5</sup> Voir le communiqué de presse du 17/07/2023 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

### Blue gate phase 2, Antwerp (BE)

En février 2016, Montea est devenue le partenaire exclusif du développement du terrain logistique Blue Gate à Anvers avec l'accent mis sur le développement de bâtiments de nouvelle génération, combinant une durabilité sans précédent avec une distribution urbaine à faible impact.

En septembre 2022 Montea a pu livrer la première station de livraison belge pour Amazon Logistics sur le site d'Antwerp Urban Logistic Accomodation (AULA) à Blue Gate Antwerp. Dans une deuxième phase, Montea développera un nouveau centre de distribution logistique durable d'environ 16 000 m<sup>2</sup>:

- Acquisition terrain: Q4 2023
- Superficie terrain: env. 26 000 m<sup>2</sup>
- Superficie centre de distribution : env. 16 000 m<sup>2</sup>
- Début de la construction: Q4 2023
- Achèvement attendu: Q3 2024
- Locataire: loué pour une durée ferme de 10 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: env. € 20 millions

### Business Park Amsterdam Osdorp (NL)

Montea entame la construction d'un bâtiment logistique d'env. 7 000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 11 000 m<sup>2</sup> dans le courant de l'année 2023. La localisation de ce site est unique, étant donné sa situation stratégique à Amsterdam où les terrains sont très rares.

- Acquisition terrain: Q4 2023
- Superficie terrain: env. 11 000 m<sup>2</sup>
- Superficie centre de distribution : env. 7 000 m<sup>2</sup>
- Début de la construction: Q4 2023
- Achèvement attendu : Q4 2024
- Locataire: loué pour une durée ferme de 10 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: env. € 13 millions



### ➤ Autres projets de réserve foncière à court terme – env. 789 000 m<sup>2</sup>

En outre, Montea s'attend à pouvoir entamer prochainement le développement d'environ 789 000 m<sup>2</sup> de terrains situés à des endroits stratégiques de premier plan en Belgique et aux Pays-Bas, dont les plus grands sont Tongres, Lummen, Grimbergen, Born et Tiel.

Sur ce total, quelque 385 000 m<sup>2</sup> se sont déjà vu octroyer les permis et des discussions concrètes sont en cours dans une phase finale avec plusieurs locataires potentiels, de sorte que Montea s'attend à ce que les projets soient pré-loués à court terme et à ce que ces développements puissent démarrer rapidement.

Pour les terrains pour lesquels un bail a déjà été négocié, soit env. 229 000 m<sup>2</sup>, Montea prévoit également de pouvoir commencer le développement prochainement, étant donné que les autorisations nécessaires sont attendues à court terme.

Enfin, Montea est confiante dans le fait qu'elle recevra également à court terme le permis pour le terrain restant, qui représente quelque 175 000 m<sup>2</sup> de sa réserve foncière. Là aussi, des négociations ont déjà été entamées avec plusieurs locataires potentiels.

Après la mise en développement des projets susmentionnés, Montea dispose encore d'un important potentiel de développement futur de 1 437 000 m<sup>2</sup>, qui offrira la flexibilité nécessaire pour planifier et exécuter des investissements au-delà de 2025, ajoutant ainsi une valeur supplémentaire pour toutes les parties prenantes.

## 1.2.2 Projets livrés au cours de 2023

Dans le courant des neuf premiers mois de 2023 une superficie d'environ 31 000 m<sup>2</sup> en projets pré-loués ont été livrés pour un investissement total d'environ € 31 millions.

### Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (phase 2) & Vilvorde (BE)<sup>6</sup>

Dans une deuxième phase dans la collaboration structurelle avec Cordeel, Montea a acquis un terrain d'env. 187 000 m<sup>2</sup> à Tongres au cours du quatrième trimestre 2022. Au cours du deuxième trimestre 2023, le développement d'un premier bâtiment d'environ 20 500 m<sup>2</sup> a été livré:

#### Tongres phase de développement 2 – premier bâtiment (20 500 m<sup>2</sup>):

- Acquisition terrain: Q4 2022
- Superficie du terrain: env. 42 000 m<sup>2</sup>
- Superficie du centre de distribution: env. 20 500 m<sup>2</sup>
- 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'env. 22 000 m<sup>2</sup> a été acquis à Vilvorde, sur lequel le développement d'un bâtiment d'env. 10 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Superficie centre de distribution: env. 10 500 m<sup>2</sup>
- 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

<sup>6</sup> Voir le communiqué de presse de 04/01/2022 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

### 1.2.3 Investissements durables

En 2023 Montea ambitionne de lancer des investissements durables à hauteur de € 30 millions, notamment en investissant à plein régime dans des panneaux solaires et des mesures d'économie d'énergie dans le portefeuille existant. Ces améliorations en matière d'économie d'énergie comprennent entre autres, la déconnexion des sites du réseau de gaz et leur passage à des pompes à chaleur, la rénovation et l'isolation supplémentaire des toitures et l'installation de bornes de recharge (supplémentaires). Plus de la moitié des investissements prévus en matière de développement durable consistent en de nouvelles installations photovoltaïques.

#### Développements dans le portefeuille PV

Avec les toits généralement plats, l'immobilier logistique est le type de bâtiment idéal pour installer des panneaux solaires. Montea est donc convaincue qu'elle peut jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de ses clients par l'installation des panneaux solaires. Montea prévoit donc également les budgets d'investissement nécessaires en termes d'installations photovoltaïques pour 2023.

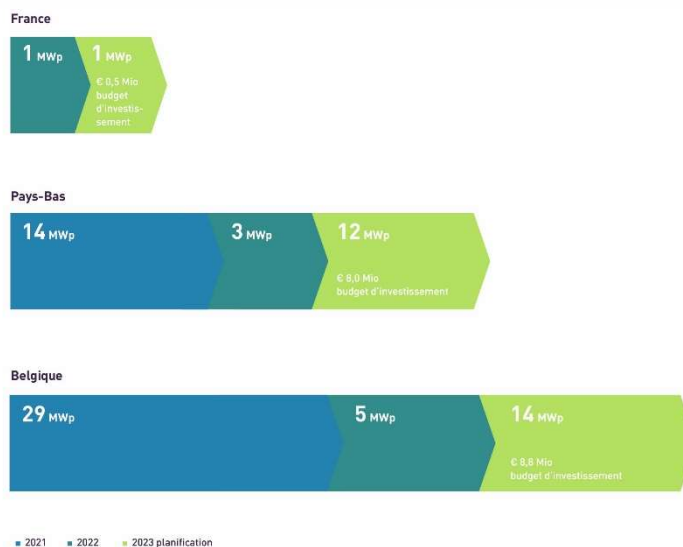
**60 MWp** production totale (installé)  
Énergie pour **16.100 familles**  
Equivalent absorption de CO<sub>2</sub> de **1.000 hectares de forêts**

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'env. € 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 des neuf premiers mois de 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 en 2023, via un investissement supplémentaire d'env. € 0,5 million.





## 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, Montea poursuit le programme de **remplacement de l'éclairage** des entrepôts. Dans tous les bâtiments anciens, l'éclairage est remplacé par des LEDs moins gourmands en énergie. A la fin de 2022, 23% des 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% des sites étaient équipés de chargeurs pour véhicules électriques (VE). Montea installe des **bornes de recharge** dans tous ses projets de construction à neuf, mais aussi dans son portefeuille existant, afin d'aider ses clients dans leur transition énergétique. D'ici la fin de 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.

## La stratégie ESG de Montea reconnue

En septembre, l'action Montea a été reprise dans l'indice BEL® ESG aux côtés des 19 autres entreprises belges les mieux classées et présentant le score de risque environnemental, social et de gouvernance (ESG) le plus bas. L'objectif de l'indice est d'aider les investisseurs à identifier les entreprises qui contribuent activement à un avenir plus durable grâce à un indice basé sur le marché belge qui combine la performance économique avec des considérations environnementales, sociales et de gouvernance.

Euronext utilise le score Sustainalytics comme critère, un score que nous avons considérablement amélioré, passant de 17,5 à 11,0. Ce résultat place Montea comme la meilleure SIR belge, ce dont nous sommes très fiers.

En outre, Montea a de nouveau reçu une reconnaissance précieuse pour sa stratégie et ses rapports de durabilité de la part du GRESB et de l'EPRA. Pour l'année de référence 2022, Montea obtient un score de 77% sur l'échelle du GRESB, ainsi qu'une médaille d'or aux EPRA SBPR awards.

Ces reconnaissances sont un fait évolutif et, en ce sens, chaque année, cela restera un défi de faire mieux que nos pairs et d'essayer de terminer plus haut dans ces classements. En tout cas, c'est un défi que Montea aime relever avec son équipe, ses clients, ses fournisseurs et toutes les parties prenantes qui, comme Montea, se dirigent vers un avenir plus durable.

### SUSTAINALYTICS

ESG Risk Rating

**11.0** Low Risk



## 1.3 Evènements et transactions importantes survenus jusqu'au Q3 2023

### 1.3.1 Locations

#### Taux d'occupation de 100%

Comme au 30 juin 2023 le taux d'occupation reste à 100% au 30 septembre 2023 contre 99,4% à la fin de l'année 2022. Montea réalise ainsi un taux d'occupation plein de son portefeuille<sup>7</sup> pour le troisième trimestre consécutif.

#### Activité de location

Sur les 9% de contrats arrivant à échéance en 2023, 90% sont déjà prorogés ou renouvelés.

Au cours du troisième trimestre 2023, environ 47 000 m<sup>2</sup> ont été renégociés. Cela correspond à environ 2 % du revenu locatif annuel contractuel et a entraîné un supplément de loyer d'environ € 0,4 million (augmentation de loyer de +20 %).

Les revenus like-for-like de Montea augmentent de 6,8%, dont 1,2% est dû à la relocation ou à la renégociation de contrats existants. L'effet de la répercussion de l'indexation sur les revenus locatifs comparables est donc de 5,6%.

### 1.3.2 Désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissements au cours des neuf premiers mois de 2023.

---

<sup>7</sup> Le calcul de ce taux d'occupation ne tient pas compte des m<sup>2</sup> non loués destinés à être redéveloppés et de la réserve foncière.

### 1.3.3 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. Au cours de 2023, les autorités fiscales néerlandaises ont reconnu, pour les exercices 2015 à 2022, que Montea se conformait aux exigences de la 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 à l'impôt des sociétés de 2015 à 2020 Montea Nederland N.V.<sup>8</sup> a adopté le point de vue selon lequel la société peut opter pour le statut de FBI, en foi de quoi l'impôt des 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 et 2022

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 complémentaire, correspondant à la différence entre le statut fiscal du FBI et le régime normal d'impôt des sociétés s, a été constituée en 2021 et en 2022.

Récemment, Montea Nederland N.V. a également été reconnue comme FBI pour l'année 2021 et 2022. Par conséquent, les provisions constituées pour ces deux années ont été reprises dans le résultat de 2023, avec un impact positif sur le résultat EPRA de € 3,6 millions (€ 0,20 par action<sup>9</sup>) pour 2021 et € 3,3 millions (€ 0,18 par action) pour 2022. En outre, une provision pour impôt différé sur les biens immobiliers de € 32,0 millions (€ 1,76 par action) a également été reprise par le biais du résultat du portefeuille (pas d'impact sur le résultat EPRA).

#### Traitement comptable et impact financier (attendu) de 2023 et 2024

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 2023 et 2024, représentant dans chaque cas la différence entre le statut fiscal du FBI et le régime normal d'impôt des sociétés. Les provisions constituées de € 3,4 millions pour l'exercice 2023 et de € 4,4 millions pour l'exercice 2024 peuvent avoir un impact positif sur le résultat EPRA futur lorsque le statut FBI est accordé pour ces exercices financiers respectifs.

Comme Montea a récemment obtenu le statut FBI pour la période 2025 à 2022, Montea est confortée dans sa conviction qu'elle remplit également toutes les conditions pour se voir reconnaître le statut FBI pour la période 2023 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 € 7,8 millions ou € 0,43 par action). En outre, un impact positif de € 4,4 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.

<sup>8</sup> Y compris ses filiales néerlandaises.

<sup>9</sup> Sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions de 18.146.809 pour les neuf premiers mois de 2023.



## 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 2022, Montea s'engage à pouvoir appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2023 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 le code d'imposition 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 d'ici 2025. La réaction du gouvernement 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%	25,8%	25,8%	25,8%	
Précompte mobilier		M€	2,3 €	2,0 €	0,8 €	1,1 €	-	
'Delta' à l'impôt des sociétés		M€	-	6,9 €	3,4 €	4,4 €	-	
<b>Total des charges fiscales NL(*) dans le résultat EPRA</b> (comptabilisé/provisionné)		M€	<b>2,3 €</b>	<b>9,0 €</b>	<b>4,2 €</b>	<b>5,5 €</b>	-	
Résultat EPRA	Impact potentiel du résultat EPRA si le statut du FBI est	ACCORDÉ	M€	-	6,9 €	3,4 €	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	32,0 €	4,4 €	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	-	-	-

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

### 1.3.4 Autres événements en Q3 2023

#### Montea nomme Samia Robbins en tant que Chief Sustainability Officer<sup>10</sup>

Un entrepreneuriat et une croissance de qualité, dans le respect de l'environnement dans lequel Montea évolue, ont toujours fait partie de l'ADN de Montea. 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.

Son rôle consistera à diriger et guider les ambitions du groupe en matière de développement durable dans l'ensemble des pays où Montea est actif. Samia encouragera également nos clients à réduire leur empreinte carbone et les aidera à réaliser leurs plans d'action climatiques. 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.



#### Montea nomme Liora Kern en tant que Chief Marketing & Communication Officer<sup>11</sup>.



La nomination de Liora Kern en tant que Chief Marketing & Communications Officer aide Montea dans son ambition de croître dans les quatre pays où elle est active en augmentant la notoriété de la marque et en améliorant la visibilité, ainsi qu'en optimisant la communication de l'entreprise. Elle assurera le développement et la mise en œuvre des stratégies de marketing qui s'alignent sur les objectifs commerciaux de Montea. Elle construira une identité de marque forte centrée sur l'innovation, l'agilité et la durabilité.

Liora possède une connaissance approfondie de son domaine et a fait ses preuves en matière de marketing, de communication, de journalisme, d'innovation, et de médias sociaux, ce qui sera déterminant pour faire avancer nos initiatives de croissance.

### 1.3.5 Nouveau renforcement de la structure de financement

#### 1.3.5.1 Résultat du dividende optionnel – 51% des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en optant pour les actions<sup>12</sup>

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 développement de sa réserve foncière. 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 ont été 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.

<sup>10</sup> Voir le communiqué de presse du 01/08/2023 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

<sup>11</sup> Voir le communiqué de presse du 28/08/2023 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations.

<sup>12</sup> Voir le communiqué de presse du 08/06/2023 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus d'informations



## 1.4 Résultats financiers pour les neuf premiers mois au 30/09/2023

### 1.4.1 Compte de résultat consolidés condensé au 30 septembre 2023 (analytique)

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES CONDENSE (K EUR) Analytique	30/09/2023 9 mois	30/09/2022 9 mois
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>		
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>79.381</b>	<b>66.169</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>86.375</b>	<b>73.007</b>
Charges immobilières et frais généraux de la société	-9.636	-6.097
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>76.739</b>	<b>66.910</b>
<b>% par rapport au résultat locatif net</b>	<b>96,7%</b>	<b>101,1%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture</b>	<b>-14.637</b>	<b>-11.927</b>
<b>RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS</b>	<b>62.101</b>	<b>54.983</b>
Impôts	4.518	-4.131
<b>RESULTAT EPRA par action</b>	<b>66.620 3,67</b>	<b>50.853 3,12</b>
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	-12.040	127.502
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	31.542	-19.574
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	<b>19.503</b>	<b>107.947</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-169	57.641
<b>RESULTAT NET par action</b>	<b>85.953 4,74</b>	<b>216.440 13,28</b>

RATIOS CLES	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
<b>Ratios clés (€)</b>			
Résultat EPRA par action (1)	3,67	4,10	3,12
Résultat sur le portefeuille par action (1)	1,07	4,74	6,62
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,01	3,53	3,54
Résultat net (IFRS) par action (1)	4,74	12,36	13,28
Résultat EPRA par action (2)	3,64	3,76	3,10
<b>Distribution proposée</b>			
Dividende brut par action		3,30	
Dividende net par action		2,31	
Nombre moyen pondéré d'actions	18.146.809	16.538.273	16.301.303
Nombre d'actions en circulation en 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.

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

### □ Résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élevé à € 79,4 millions pour les neuf premiers mois de 2023 en hausse de 20% (ou € 13,2 millions) par rapport à la même période de 2022 (€ 66,2 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux 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 6,8%, principalement sous l'effet de l'indexation des baux (5,6%), la relocation d'unités vacantes et les renégociations avec les locataires existants (1,2%). 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 3,6% 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 Q3 2023 (6,8%) est estimé à 5,6%.

### □ Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élevé à € 86,4 millions pour les neuf premiers mois de 2023, en hausse de € 13,4 millions (ou 18%) par rapport à la même période de 2022 (€ 73,0 millions). L'augmentation de € 13,2 millions du résultat locatif net est complétée par une 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 € 3,5 millions aux neuf premiers mois de 2023 par rapport à la même période de 2022. Cela s'explique par la croissance du portefeuille et de l'équipe. Néanmoins, l'augmentation du résultat immobilier se poursuit par une augmentation du résultat immobilier opérationnel avant le résultat sur le portefeuille de 15% par rapport à la même période de l'année dernière (de € 66,9 millions en 2022 à € 76,7 millions en 2023).

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle<sup>13</sup> s'élevé à 88,8% pour les neuf premiers mois de 2023, à comparer aux 91,6% pour la même période en 2022. Le ratio de coûts EPRA augmente à 12,2% à la fin du troisième trimestre 2023, contre 8,8% pour la même période en 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. 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 € -14,6 millions, à comparer aux € -11,9 millions de la même période de l'année dernière, une augmentation de 23% (€ 2,7 millions). Cette évolution résulte principalement d'une dette plus importante en 2023, contractée pour financer les investissements récemment réalisés.

Au 30 septembre 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 99,2%.

Le coût financier moyen<sup>14</sup>, calculé suivant la dette financière moyenne dans lesquels nos actifs ne sont pas affectés, se monte à 2,2% à la fin du troisième trimestre de l'exercice 2023, contre 1,8 % à la fin de cette période de l'exercice 2022.

<sup>13</sup> La marge d'exploitation ou marge opérationnelle s'obtient en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

<sup>14</sup> 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.

## □ 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 comparables. Au cours de 2023 Montea a été reconnu comme FBI pour la période de 2015 à 2022. À cet effet, les provisions constituées en 2021 et 2022 pouvaient être reprise au cours des 9 premiers mois de 2023 ce qui se traduit par un effet exceptionnellement positif sur le résultat EPRA de € 6,9 millions.

En ce qui concerne l'exercice 2023, une provision pour impôts de € 3,2 millions a été constituée dans le compte de résultat pour les 9 premiers mois, en particulier la charge fiscale en ligne avec le régime normal d'impôt des sociétés.

Soutenue par le droit européen et l'octroi du statut pour les années 2015 à 2022, Montea reste déterminée à pouvoir bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2023 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 € 66,6 millions pour les 9 premiers mois de 2023, une hausse de € 15,8 millions ou 31% sur la même période de 2022 (€ 50,9 millions). Cette hausse du résultat EPRA s'explique par l'impact positif de l'obtention du statut FBI pour 2021 et 2022 (€ 6,9 millions), l'effet unique dû à la libération de provisions intégrées à la suite de la réduction des certificats d'énergie verte en Flandre annoncée en 2022, qui n'a finalement pas été mise en œuvre (environ € 1,3 million) ainsi que, et principalement, à la forte croissance du portefeuille immobilier, dont les coûts opérationnels et financiers sont étroitement surveillés et gérés en tant que tels (€ 7,6 millions).

Le résultat EPRA par action pour les neuf premiers mois de 2023 s'élève à € 3,67 par action, une hausse de 18% par rapport au résultat EPRA par action pour la même période en 2022 (3,12 € 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 € 0,38 par action et prend en compte les exercices 2021 et 2022 obtenus. En outre, il y a un impact exceptionnel de € 0,07 par action lié à l'effet unique de la libération de la caution mentionnée ci-dessus dans le cadre des certificats verts.

## □ Résultat sur le portefeuille immobilier<sup>15</sup>

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les neuf premiers mois de 2023 atteint € 19,5 millions ou € 1,07 par action<sup>16</sup>. Pour la même période de l'année dernière, ce résultat s'établissait à € 107,9 millions ou € 6,62 par action. Aux neuf premiers mois de 2023 la revalorisation positive limitée du portefeuille existant résulte essentiellement de la hausse du yield shift de 31 bps (utilisé par l'expert immobilier), presque entièrement compensée par une augmentation de 6,3 % des valeurs locatives de marché estimées. L'EPRA Net Initial Yield augmente de 24 bps par rapport à 2022 à 5,07 %. Ce rendement n'est que marginalement affecté par la réévaluation du portefeuille (-1 bps). En particulier, le taux d'occupation de 100 % et l'indexation (25 bps) expliquent l'augmentation. En 2023, 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, aux neuf premiers mois de 2023, les provisions pour impôts différés sur l'immobilier prévues en 2021 et 2022 est reprise à hauteur de € 32,0 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.

<sup>15</sup> Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers, compte tenu des impôts latents éventuels.

<sup>16</sup> 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 - € 0,2 millions ou - € 0,01 par action à la fin du troisième trimestre 2023, contre une variation positive de € 57,6 millions à la fin de la même période de 2022. Cette variation négative de € 57,8 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 des neuf premiers mois de 2023 est principalement due à la diminution de la valeur du portefeuille immobilier en 2023 par rapport à 2022 et à la reprise exceptionnelle de la provision pour impôts différés constituée initialement en 2021 et 2022.

Le résultat net (IFRS) par action<sup>17</sup> se situe à € 4,74 par action, contre € 13,28 par action en 2022.

### 1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30 septembre 2023

BILAN CONSOLIDE CONDENSE (EUR)		30/09/2023 Conso	31/12/2022 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.260.302.062	2.215.999.976
II.	ACTIFS COURANTS	64.151.149	111.711.946
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.324.453.211</b>	<b>2.327.711.922</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1.357.278.194</b>	<b>1.301.220.020</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.354.695.006	1.297.636.079
II.	Intérêts minoritaires	2.583.188	3.583.941
	<b>PASSIFS</b>	<b>967.175.017</b>	<b>1.026.491.902</b>
I.	Passifs non courants	853.478.286	909.109.354
II.	Passifs courants	113.696.731	117.382.548
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS</b>	<b>2.324.453.211</b>	<b>2.327.711.922</b>

<sup>17</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

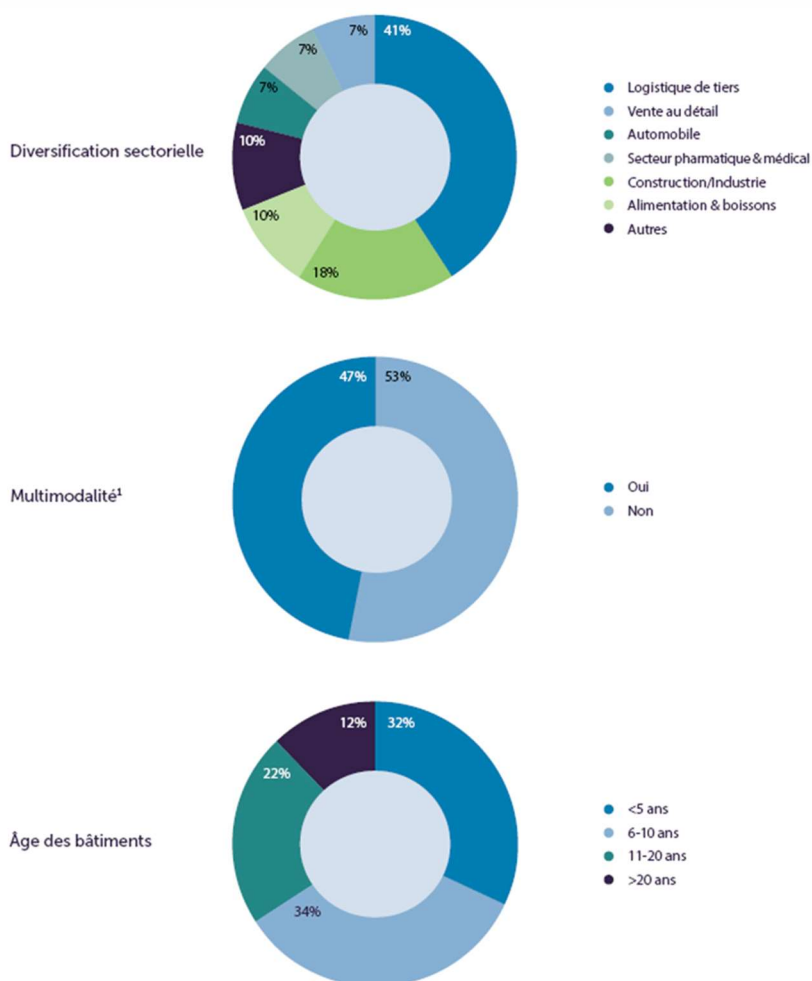
## 1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé au 30 septembre 2023

Au 30/09/2023 le total de l'actif (€ 2.324,5 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (88% du total), de panneaux photovoltaïques (3% du total), et de projets de développement (5% du total). Le reste de l'actif (5% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières parmi lesquelles les actifs à usage propre et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

### 1.4.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30 septembre 2023

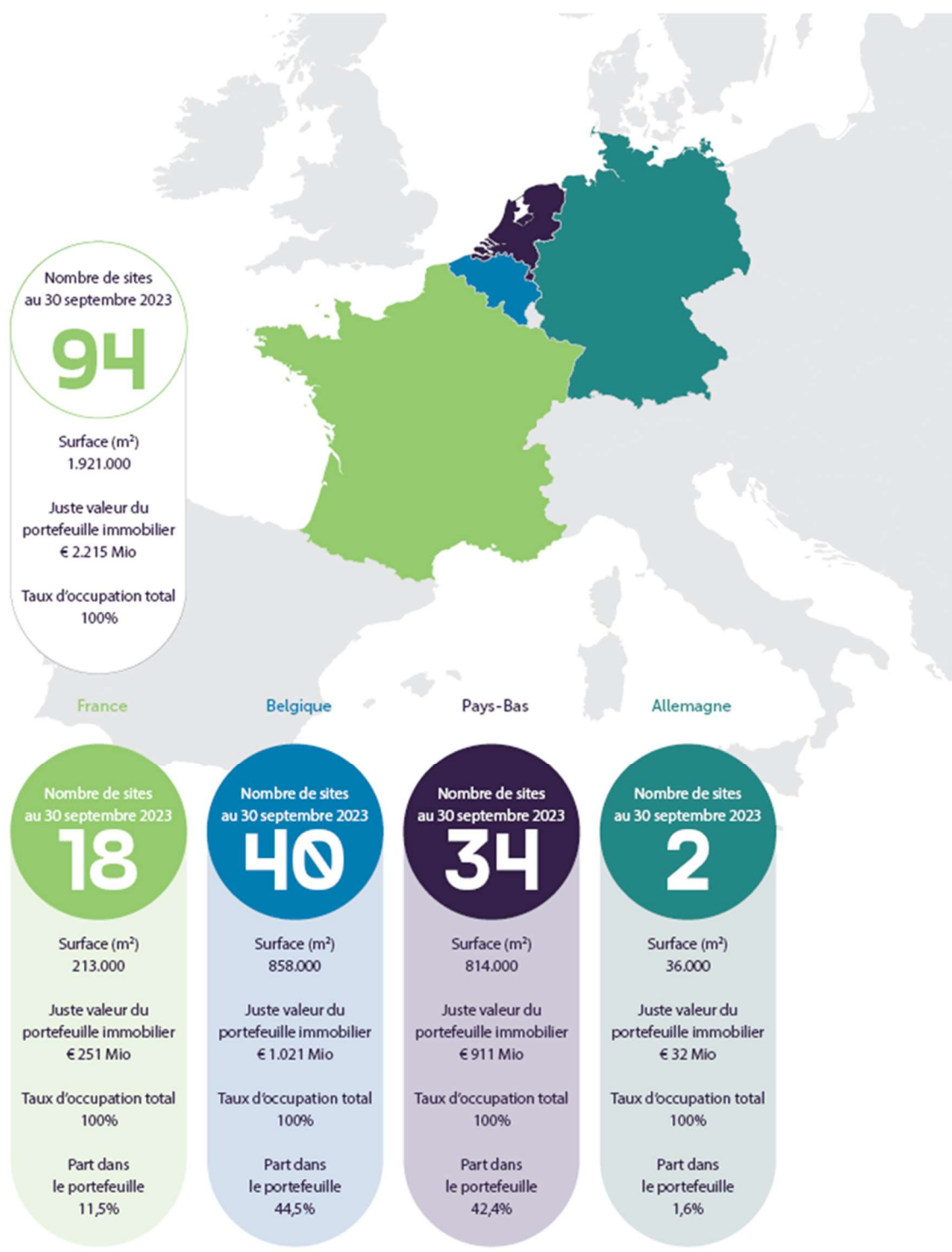
Montea s'efforce de conserver des fondamentaux solides. Grâce à sa concentration sur le type de clients et leurs activités ainsi que sur des emplacements stratégiques à haute valeur ajoutée, Montea parvient à constituer son portefeuille immobilier de façon optimale.

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 renforcée par la croissance continue du secteur du commerce en ligne. 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 les différents marchés.



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





- ❑ La surface totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 921 172 m<sup>2</sup>, 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 30/09/2023 contre 99,4% fin décembre 2022. Le site à Le Mesnil-Amelot (FR) ainsi que celui à Aalsmeer (NL) ayant été loués au cours des neuf premiers mois de 2023.

- Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à la fin du troisième trimestre à € 2.215,3 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 2.039,23 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 113,4 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 62,8 millions). Par rapport à la fin de l'année 2022, la juste valeur du portefeuille immobilier a légèrement augmenté de 2%, principalement en raison de la réalisation d'un volume d'investissement de € 41,6 millions, combinée à une réévaluation positive de € 2,7 millions.

		Total 30/09/2023	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2022	Total 30/09/2022
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>								
Nombre de sites		94	40	18	34	2	92	92
Superficie totale - portefeuille immobilier	m <sup>2</sup>	1.921.172	858.353	213.293	813.561	35.965	1.890.029	1.857.023
Loyers contractuels annuels	K€	107.123					100.136	97.515
Rendement brut	%	5,25%					4,96%	4,82%
Current yield - 100% loué	%	5,24%					4,98%	4,83%
Superficie non louées	m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	11.110	15.253
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	0	0	0	0	0	831	869
Taux d'occupation	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%	99,2%
Valeur d'investissement	K€	2.174.825	929.900	252.315	958.033	34.577	2.151.050	2.145.128
<b>Juste valeur</b>	<b>K€</b>	<b>2.039.146</b>	<b>907.200</b>	<b>235.734</b>	<b>863.871</b>	<b>32.340</b>	<b>2.019.489</b>	<b>2.024.531</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)</b>								
<b>Juste valeur</b>	<b>K€</b>	<b>62.770</b>	<b>32.738</b>	<b>3.274</b>	<b>26.758</b>	<b>0</b>	<b>49.197</b>	<b>37.045</b>
<b>Portefeuille immobilier - Développements</b>								
<b>Juste valeur</b>	<b>K€</b>	<b>113.425</b>	<b>81.471</b>	<b>11.415</b>	<b>20.539</b>	<b>0</b>	<b>102.338</b>	<b>72.677</b>
<b>Portefeuille immobilier - TOTAL</b>								
<b>Juste valeur</b>	<b>K€</b>	<b>2.215.341</b>	<b>1.021.409</b>	<b>250.423</b>	<b>911.169</b>	<b>32.340</b>	<b>2.171.024</b>	<b>2.134.253</b>

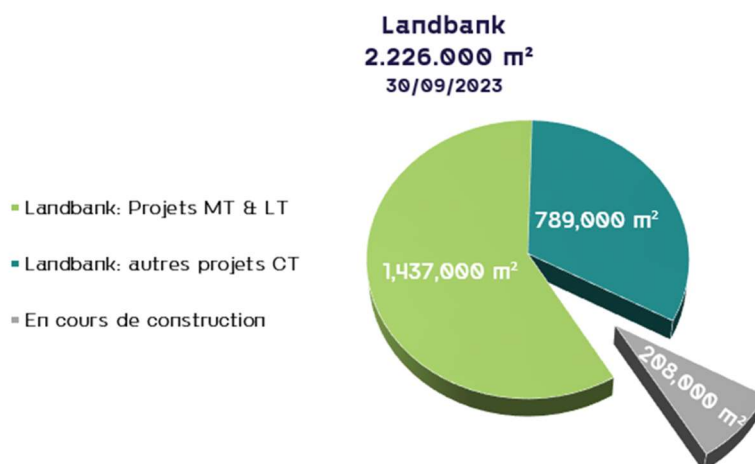
(1) Y inclus les immeubles détenus en vue de la vente.

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

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

- Le rendement immobilier sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 5,24% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 4,98% au 31/12/2022. Le rendement brut se situe à 5,25%, contre 4,96% au 31/12/2022.
- Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 107,1 millions, une hausse de 7% par rapport au 31 décembre 2022, surtout imputable à l'indexation des loyers.
- La juste valeur des développements en cours, à savoir € 113,4 millions se compose de:
  - le développement en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – cfr.1.2.1
  - le redéveloppement en cours à Forest (BE)
  - le terrain situé à Lembeek (BE)
  - le terrain situé à Lummen (BE)
  - le développement en cours du projet de la 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. 1.2.3
- La juste valeur des panneaux solaires de € 62,8 millions concernent 50 projets photovoltaïques en Belgique, France et aux Pays-Bas

- En 2023, Montea pourrait déjà entamer le développement 208 000 m<sup>2</sup> de sa réserve foncière. Au 30/09/2023, Montea dispose d'une réserve foncière totale de 2 226 000 m<sup>2</sup>, dont environ 789 000 m<sup>2</sup> seront développés à court terme. Cela créera un total d'environ 600 000 m<sup>2</sup> de surface locative. Avec une réserve foncière restante d'environ 1 437 000 m<sup>2</sup>, Montea dispose encore d'un important potentiel de développement futur, offrant la flexibilité et la liberté de planifier et de mettre en œuvre des investissements au-delà de 2025.



Environ 1,5 millions m<sup>2</sup> (ou env. 69% du total) de cette réserve foncière ont été acquis et sont valorisés à € 297,1 millions, dans le portefeuille immobilier. De plus, 76% de cette réserve foncière génèrent un rendement immédiat de 6,1% en moyenne.

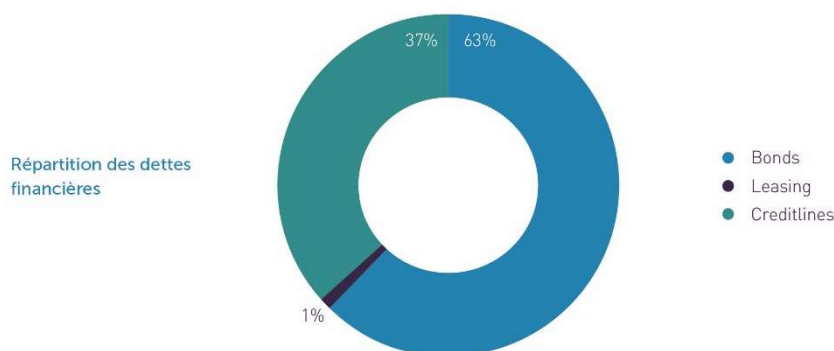
Enfin, Montea contrôle environ 0,7 million m<sup>2</sup> (soit 31% du total de la réserve foncière) par l'intermédiaire de conventions de partenariat.

		Total 30/09/2023	Total %	Total 31/12/2022	Total %	Totaal 30/09/2022	Totaal %
<b>Réserve foncière</b>							
<b>Superficie totale</b>	m <sup>2</sup>	<b>2.225.972</b>	<b>100%</b>	<b>2.401.318</b>	<b>100%</b>	<b>1.950.926</b>	<b>100%</b>
<b>Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier</b>	m <sup>2</sup>	<b>1.538.408</b>	<b>69%</b>	<b>1.688.152</b>	<b>70%</b>	<b>1.473.228</b>	<b>76%</b>
dont générateurs de revenus	%	76%		73%		67%	
<b>Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier</b>	m <sup>2</sup>	<b>687.564</b>	<b>31%</b>	<b>713.166</b>	<b>30%</b>	<b>477.698</b>	<b>24%</b>
<b>Juste Valeur</b>	K€	<b>297.089</b>	<b>100%</b>	<b>315.336</b>	<b>100%</b>	<b>285.196</b>	<b>100%</b>
<b>Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier</b>	K€	<b>297.089</b>	<b>100%</b>	<b>315.336</b>	<b>100%</b>	<b>285.196</b>	<b>100%</b>
dont générateurs de revenus	%	76%		73%		67%	
<b>Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier</b>	K€	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

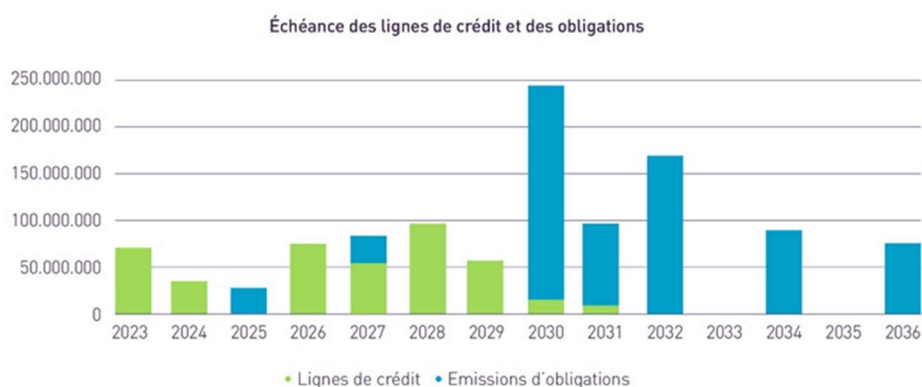
### 1.4.4.2 Composition des fonds propres et dettes

Le total du passif se compose des fonds propres € 1.357,3 millions et une dette totale de € 967,2 millions.

- Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (IFRS) atteignent € 1.354,7 millions au 30 septembre 2023 contre € 1.297,6 millions fin 2022. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 2,6 millions au 30 septembre 2023 contre € 3,6 fin 2022. Ces participations minoritaires résultent d'une coopération avec le groupe Cordeel.
- Le total des engagements de € 967,2 millions se décompose en:
  - Dettes financières:
    - € 188,7 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 septembre 2023 ainsi qu'une capacité non tirée de € 205,5 millions;
    - € 665,0 millions en emprunts obligataires, complètement utilisés, dont € 235,0 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US) et € 380 millions en Green unsecured notes émis en 2022 (placement privé US);
    - 58% des financement 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 € 50,2 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;
    - € 4,6 millions en impôts différés; et
    - autres dettes et comptes de régularisation<sup>18</sup> pour un montant de € 58,7 millions.
    -



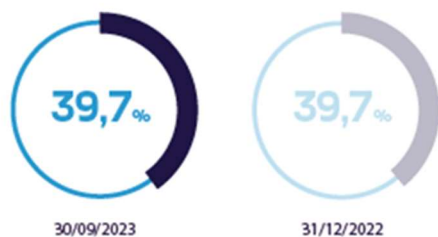
Le tableau ci-dessous montre au 30 septembre 2023 en quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arrivent à échéance. Montea veille toujours à ce que toutes les dettes n'arrivent pas à échéance la même année.



<sup>18</sup> Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

## Chiffres clés financiers

### EPRA LTV



### Dettes nette/EBITDA (ajusté)



### Taux de couverture



### Échéance moyenne des instruments de couverture

**6,9** ans  
30/09/2023

**7,6** ans  
31/12/2022

### Échéance moyenne des contrats de crédit

**6,7** ans  
30/09/2023

**6,9** ans  
31/12/2022

### 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 6,7 ans au 30 septembre 2023, ce qui reste relativement stable par rapport au 31 décembre 2022 (6,9 ans).

La durée moyenne pondérée des instruments de couverture de taux d'intérêt atteint 6,9 ans fin septembre 2023. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet d'instruments de couverture de taux d'intérêt, s'élève à 99,2% fin septembre 2023.

L'Interest Coverage Ratio\* est égal à 4,6x aux neuf premiers mois de 2023 contre 5,3x 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 2,2% sur les neuf premiers mois 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 39,7% fin septembre 2023 (contre 43,2% fin septembre 2022) et un Net Debt/ EBITDA (ajusté)<sup>19</sup> de 8,1x, le bilan consolidé de Montea démontre une forte solvabilité. Les investissements sont toujours testés par rapport à la stratégie de financement de Montea. Cette stratégie consiste à financer les nouveaux investissements immobiliers avec au moins 50 % de fonds propres et au maximum 50% de dettes, ce qui se traduit par un ratio d'endettement de maximum 50 % et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) d'environ 9x.

Le EPRA Net Initial Yield est de 5,07%, en hausse de 24 bps par rapport à fin 2022, suite à la réalisation d'une occupation de 100% et d'une indexation (+25 bps) en combinaison avec une revalorisation limitée du portefeuille (-1 bps).

Le dynamisme du marché reste sain. La valorisation stable du portefeuille existant à un EPRA Net Initial Yield de 5,07%, le taux d'occupation de 100%, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance de 6,7 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'endettement<sup>20</sup> qu'elle a conclu avec ses institutions financières en vertu de laquelle Montea ne peut avoir un taux d'endettement supérieur à 60%.

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> Taux d'endettement selon l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées s'élève à 40,7% fin septembre 2023.



## **1.5 Événements importants survenus après la date du bilan.**

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

## **1.6 Transactions entre parties liées**

Au cours des trois premiers trimestres 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.

## 2 Déclarations prospectives

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

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

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

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

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

### 3 Calendrier financier

<b>27/10/2023</b>	Réunion en ligne analystes (11h00)
<b>07/02/2024</b>	Rapport annuel financier – résultats au 31/12/2023 (après clôture de la bourse)
<b>08/02/2024</b>	Réunion en ligne analystes (11h00)
<b>07/05/2024</b>	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2024 (après clôture de la bourse)
<b>08/05/2024</b>	Réunion en ligne analystes (11h00)
<b>21/05/2024</b>	Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2023
<b>20/08/2024</b>	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/06/2024 (après clôture de la bourse)
<b>21/08/2024</b>	Réunion en ligne analystes (11h00)

Ces informations sont également disponibles sur le site web de Montea: [www.montea.com](http://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 30/09/2023, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1 921 172 m<sup>2</sup>, 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](mailto:ir@montea.com)

#### POUR EN SAVOIR PLUS

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



## Annexes

### ANNEXE 1: Mesures de performance EPRA<sup>21</sup>

#### 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 des sociétés, à l'exclusion des impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente, moins le résultat sur la vente des immeubles de placement et plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice.

**Objectif:** Le résultat EPRA mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise après le résultat financier et après l'impôt sur le résultat opérationnel. Il s'agit d'une mesure importante des résultats opérationnels sous-jacents d'une société en matière de location de biens immobiliers. Il indique dans quelle mesure les paiements de dividendes actuels sont soutenus par les bénéfices. Le bénéfice EPRA par action mesure le résultat net des activités principales par action.

**Calcul:**

(en EUR X 1 000)	30/09/2023	30/09/2022
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>85.953</b>	<b>216.440</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	12.129	-127.450
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-19
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	169	-57.641
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-31.542	19.574
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-90	-52
<b>Résultat EPRA</b>	<b>66.620</b>	<b>50.853</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	18.146.809	16.301.303
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>	<b>3,67</b>	<b>3,12</b>

#### EPRA NAVs – EPRA NAVs par action

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

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

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

<sup>21</sup> Le commissaire a procédé à une revue (ISRE 2410) des mesures figurant dans ce tableau.

(en EUR X 1 000)	30/09/2023	30/09/2022
<b>IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.354.695</b>	<b>1.196.320</b>
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>74,26</b>	<b>72,99</b>
I) Instruments hybrides		
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1.354.695</b>	<b>1.196.393</b>
<b>à l'exclusion de:</b>		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	4.607	41.153
VI. Juste valeur des instruments financiers	-40.205	-39.607
<b>A ajouter:</b>		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	139.152	123.928
<b>NRV</b>	<b>1.458.249</b>	<b>1.321.868</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	18.318.970	16.422.856
<b>NRV par action (€/action)</b>	<b>79,60</b>	<b>80,49</b>

22

**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 d'inclure 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.

(en EUR X 1 000)	30/09/2023	30/09/2022
<b>IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.354.695</b>	<b>1.196.320</b>
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>74,26</b>	<b>72,99</b>
I) Instruments hybrides		
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1.354.695</b>	<b>1.196.320</b>
<b>à l'exclusion de:</b>		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	4.607	41.153
VI. Juste valeur des instruments financiers	-40.205	-39.607
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-531	-657
<b>NTA</b>	<b>1.318.565</b>	<b>1.197.209</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	18.318.970	16.422.856
<b>NTA par action (€/action)</b>	<b>71,98</b>	<b>72,90</b>

23

**Net Disposal Value:** présente au lecteur un scénario de vente des actifs de la société, conduisant à la réalisation des impôts différés et des instruments financiers, avec d'autres adaptations dans toute la mesure de leur responsabilité. Ce scénario suppose que la société vende les actifs, ce qui entraîne la réalisation des impôts différés et la liquidation des dettes et des instruments financiers. Cette NAV ne doit pas être considérée comme une NAV de liquidation. En effet, souvent, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.

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

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> 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).

(en EUR X 1 000)	30/09/2023	30/09/2022
<b>IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.354.695</b>	<b>1.196.320</b>
<b>NAV par action (€/action)</b>	<b>74,26</b>	<b>72,99</b>
l) Instruments hybrides		
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>1.354.695</b>	<b>1.196.320</b>
<b>A ajouter:</b>		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-96.603	-89.105
<b>NDV</b>	<b>1.258.092</b>	<b>1.107.215</b>
Nombre d'actions entièrement dilués	18.318.970	16.422.856
<b>NDV par action (€/action)</b>	<b>68,68</b>	<b>67,42</b>

### Vacance locative EPRA

**Définition:** La vacance locative EPRA est le 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 de vacance EPRA se calcule suivant la valeur locative estimée.

**Objectif:** La vacance locative EPRA mesure le pourcentage d'inoccupation en fonction de la valeur locative estimée, sans tenir compte des m<sup>2</sup> non louables et destinés au redéveloppement, ni la réserve foncière.

**Calcul:**

(in EUR X 1 000)	30/09/2023			31/12/2022		
	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)	(A) Valeur locative estimée (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)
Belgique	-	49.267	0,0%	-	45.629	0,0%
France	-	13.151	0,0%	118	12.215	1,0%
Les Pays-Bas	-	49.561	0,0%	714	47.696	1,5%
Allemagne	-	-	0,0%	-	-	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>111.978</b>	<b>0,0%</b>	<b>831</b>	<b>105.540</b>	<b>0,8%</b>

### EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

**Définition:** L'EPRA NIY est le revenu locatif annualisé basé sur le loyer constant perçu à la date de clôture, diminué des frais d'exploitation non récupérables du bien, divisé par la valeur marchande du bien, plus les frais d'achat (estimés). L'EPRA "topped-up" NIY intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour l'expiration des périodes sans loyer (ou d'autres gratuités locatives non expirées telles que des loyers réduits ou échelonnés).

**Objectif:** Introduire une mesure comparable des valorisations de portefeuille en Europe.

**Calcul:**



EPRA NIY (in EUR x 1000)		30/09/2023	31/12/2022
		TOTAL	TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2.135.241	2.086.512
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-113.425	-102.338
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>		<b>2.021.817</b>	<b>1.984.174</b>
Provision pour frais d'acquisition estimés		133.069	131.561
<b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé</b>	<b>B</b>	<b>2.154.886</b>	<b>2.115.735</b>
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		115.401	107.318
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-6.253	-5.181
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>109.148</b>	<b>102.136</b>
Gratuités ou autre 'lease incentives'		965	555
<b>"topped-up" loyers nets annualisés</b>	<b>C</b>	<b>110.113</b>	<b>102.691</b>
EPRA NIY	A/B	5,07%	4,83%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,11%	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 (en EUR x 1000)		30/09/2023	30/09/2022
<b>(i) Charges d'exploitation &amp; administration (IFRS)</b>		<b>11.009</b>	<b>6.725</b>
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-399	-315
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>10.610</b>	<b>6.411</b>
(ix) Frais directs de vacance		-258	-326
<b>Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B</b>	<b>10.351</b>	<b>6.084</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		87.288	73.210
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>87.288</b>	<b>73.210</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>12,2%</b>	<b>8,8%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)</b>	<b>B/C</b>	<b>11,9%</b>	<b>8,3%</b>

Le ratio de coûts EPRA, traditionnellement plus élevé au premier semestre en raison de l'application de la norme 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 (in EUR x 1000)	30/09/2023					31/12/2022				
	Groupe (publié)	Consolidation proportionnelle			Combiné	Groupe (publié)	Consolidation proportionnelle			Combiné
		Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires			Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	
<b>Incluant</b>										
Crédits des institutions financières	189.239 €				189.239 €	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	662.667 €				662.667 €	662.450 €				662.450 €
Dérivés sur devises étrangères	0 €				0 €	0 €				0 €
Dettes (commerciales) nettes	23.034 €			-2.463 €	20.570 €	13.518 €			-799 €	12.719 €
Immeubles à usage propre (dettes)	830 €				830 €	885 €				885 €
Comptes courantes (attributs de capitaux propres)	0 €				0 €	0 €				0 €
<b>A l'exclusion de</b>										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-27.533 €			2 €	-27.532 €	-67.766 €			8 €	-67.758 €
<b>Passif net (a)</b>	<b>848.235 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-2.461 €</b>	<b>845.774 €</b>	<b>826.805 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-791 €</b>	<b>826.014 €</b>
<b>Incluant</b>										
Immeubles à usage propre	2.040 €				2.040 €	1.996 €				1.996 €
Immeubles de placement à la juste valeur	2.022.556 €			-2.039 €	2.020.517 €	1.984.914 €			-4.029 €	1.980.885 €
Immeubles de placement détenues en vue de la vente	0 €				0 €	0 €				0 €
Immeubles de placement en construction	113.425 €			-3.483 €	109.942 €	102.338 €			-4.387 €	97.951 €
Actifs incorporels	531 €				531 €	567 €				567 €
Créances (commerciales) nettes	0 €				0 €	0 €				0 €
Actifs financiers	0 €				0 €	0 €				0 €
<b>Valeur totale du portefeuille (b)</b>	<b>2.138.552 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-5.521 €</b>	<b>2.133.031 €</b>	<b>2.089.815 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-8.416 €</b>	<b>2.081.399 €</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>39,7%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39,7%</b>	<b>39,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39,7%</b>

## ANNEXE 2: Détails du calcul des APM 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:**

<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-12.040	127.502
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	31.542	-19.574
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>19.503</b>	<b>107.947</b>

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

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

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

**Calcul:**

<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Résultat financier	-14.806	45.714
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	169	-57.641
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-14.637</b>	<b>-11.927</b>

### 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:**

<b>MARGE D'EXPLOITATION</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Résultat immobilier	86.375	73.007
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	76.739	66.910
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>88,8%</b>	<b>91,6%</b>



## Coût moyen de la dette

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

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

**Calcul:**

<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Résultat financier	-14.806	45.714
A exclure:		
Autres frais et bénéfiques financiers	-434	114
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	169	-57.641
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1.723	1.594
Intérêts intercalaires	-1.882	-740
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-15.231</b>	<b>-10.959</b>
<b>CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>939.098</b>	<b>795.511</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,8%</b>

**(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<sup>25</sup>) (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:**

<b>NET DEBT / EBITDA (ajusté)</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	902.917	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-27.533	-67.766
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>875.384</b>	<b>865.120</b>
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement	-49.613	-41.621
<b>Net debt (ajusté)</b>	<b>825.771</b>	<b>823.499</b>
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) 62	100.849	91.020
+ Amortissements	392	432
Ajustement pour l'EBITDA normalisé	501	6.752
<b>EBITDA (ajusté)</b>	<b>101.742</b>	<b>98.204</b>
<b>Net debt / EBITDA (ajusté)</b>	<b>8,1</b>	<b>8,4</b>

<b>NET DEBT / EBITDA</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	902.917	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-27.533	-67.766
<b>Net debt (IFRS)</b> <b>A</b>	<b>875.384</b>	<b>865.120</b>
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) (1) <b>B</b>	<b>100.849</b>	<b>91.020</b>
+ Amortissements (1)	392	432
<b>EBITDA (IFRS)</b> <b>C</b>	<b>101.241</b>	<b>91.452</b>
<b>Net debt / EBITDA</b> <b>A/C</b>	<b>8,6</b>	<b>9,5</b>

<sup>25</sup> 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 couvre ses charges d'intérêts.

Calcul:

<b>INTEREST COVERAGE RATIO</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	76.739	66.910
Revenues financiers (+)	516	45
<b>TOTAL (A)</b>	<b>77.255</b>	<b>66.955</b>
Charges financières nettes (-)	16.954	12.553 <sup>26</sup>
<b>TOTAL (B)</b>	<b>16.954</b>	<b>12.553</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>4,6</b>	<b>5,3</b>

<sup>26</sup> Le montant des frais financiers nets pour 2022 a été ajusté par des intérêts intercalaires.