

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Financier Annuel

Information réglementée
de l'administrateur unique,
relatif à la période du
01/01/2023 au 31/12/2023



MORE INFORMATION
www.montea.com



Faits marquants

- ❑ **Montea réalise ses ambitions pour 2023:** avec une croissance du résultat EPRA par action de 20% à € 4,90 - dont € 4,45 récurrent (+ 9%) – Montea proposera un dividende de € 3,74 par action (+ 13%)
- ❑ **En 2023 Montea a annoncé le développement de 1 million de m² de sa réserve foncière:** 600 000 m² de surface locative supplémentaire seront livrés à un rendement initial net moyen de 7 % avant la fin de l'année 2025.
- ❑ **Montea maintient son taux d'occupation élevé:** dans un environnement macro volatil, un taux d'occupation de 100 % a été atteint pour l'ensemble de l'année 2023, et la valorisation du portefeuille est restée stable
- ❑ **Montea se positionne stratégiquement pour sa croissance future:** grâce à la réalisation d'une augmentation de capital réussie par ABB, le ratio d'endettement EPRA diminue à 33,5 % et le Net Debt/EBITDA (ajusté) à 6,8x à fin 2023
- ❑ **Montea réaffirme ses perspectives pour 2024 - 2025:** avec un volume d'investissement prévu d'environ € 260 millions pour 2024 et € 200 millions pour 2025, Montea ambitionne un bénéfice par action de € 4,65 pour la fin de l'année 2025



Nous sommes fiers de constater que notre bénéfice par action a augmenté en moyenne de 8 % par an au cours des dix dernières années. Cette augmentation impressionnante est le résultat de performances solides, d'une expertise locale et de la poursuite de la création de valeur à long terme pour toutes nos parties prenantes.

Résumé Q4 2023

❑ Réalisation des objectifs pour 2023:

- ✓ Plus de 30 % de croissance des bénéfices résultent en un résultat EPRA de € 90,0 millions
- ✓ Résultat EPRA de € 4,90 par action y inclus € 0,45 de résultat EPRA exceptionnel par action (tenant compte de 11 % d'actions supplémentaires en circulation).

Le résultat EPRA récurrent augmente de € 4,10 en 2022 à € 4,45 par action (+ 9%).

Le résultat EPRA exceptionnel de € 0,45 par action consiste en € 0,38 par action par la reconnaissance de Montea comme FBI au Pays-Bas pour les exercices 2021 et 2022, et € 0,07 per action lié à la libération des provisions constituées à la suite de la réduction des certificats d'énergie verte en Flandre, mesure annoncée en 2022 mais qui n'a pas été mise à exécution.

- ✓ Croissance du dividende prévu à € 3,74 par action (+ 13%) consistant en
 - € 3,38 par action
 - exceptionnellement augmenté de € 0,36 par action en raison de résultat exceptionnel EPRA en 2023.

❑ Positionnement stratégique pour la croissance future:

Montea a réalisé une augmentation de capital par ABB avec succès, réduisant le taux d'endettement EPRA à 33,5% et le Net Debt/EBITDA (ajusté) à 6,8x à la fin de l'année 2023. Le produit brut d'environ € 126 millions sera utilisé pour réaliser le développement annoncé de 1 million m² de la réserve foncière. Montea a pour objectif de livrer 600 000 m² de surface locative supplémentaire à un rendement initial net moyen de 7% d'ici fin 2025. En outre, Montea utilisera les fonds pour poursuivre la réalisation de sa stratégie de durabilité, maintenir la réserve foncière et répondre aux opportunités d'investissement sur le marché.

❑ Taux d'occupation de 100% pour toute l'année 2023, 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.

❑ Reconnaissance de notre stratégie ESG:

En 2023 Montea a été reprise dans l'indice BEL[®] ESG Index, aux côtés de 19 autres sociétés cotées en bourse qui présentent l'impact de risque environnemental, sociétal 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. Pour EPRA sBPR et GRESB, nous avons également pu confirmer notre classement avec respectivement une médaille d'or et un score de 77%.

❑ 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 toute l'année 2023 la valorisation "like-for-like" reste stable

- ✓ A fin d'année, la durée moyenne des baux¹ s'établit à environ 6,5 ans jusqu'à la première échéance
 - ✓ Portefeuille immobilier situé dans des endroits stratégiques multimodaux de premier choix
 - ✓ Hausse des loyers de marché de l'immobilier logistique; actuellement, le loyer contractuel est environ 6% en-dessous du loyer du marché, ce qui offre un potentiel de hausse pour les années à venir
 - ✓ 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 historiquement bas de 33,5% et Net debt/EBITDA (ajusté) de 6,8x à la fin d'année
 - ✓ Malgré l'augmentation des taux d'intérêt, le coût moyen de la dette annualisé s'établit à 2,3%, 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) et un taux de couverture de 97 % à la fin de l'année
 - ✓ Liquidité solide avec env. € 280 millions de financement disponible immédiatement à la fin de l'année
- **Perspectives:**
- ✓ Montea prévoit un volume d'investissement de € 200 millions par an pour les années à venir, avec une ambition d'investissement d'env. € 260 millions pour 2024.
 - ✓ Croissance du résultat EPRA à € 4,55 par action en 2024, sans tenir compte de l'éventuel effet positif d'env. 0,20 € sur le résultat EPRA dans le cas où Montea se voit reconnaître le statut FBI pour l'exercice 2023. Un dividende de 3,60 € par action pour l'exercice 2024 reste prévu sur la base d'un taux de distribution bas. Si Montea obtenait le régime FBI pour l'année fiscale 2023 au cours de l'année 2024, Montea a l'intention de payer 80% supplémentaires de l'effet positif unique qui en résulterait en tant que dividende exceptionnel.
 - ✓ En mettant en développement sa réserve foncière, Montea s'attend à une augmentation durable du résultat EPRA à € 4,65 par action en 2025. Ceci ne tient pas compte d'éventuels effets positifs supplémentaires sur le résultat EPRA d'environ € 0,17 suite à l'obtention du régime FBI pour l'année 2024

¹ Hors panneaux photovoltaïques

Table des matières

1	Rapport de gestion	6
1.1	Chiffres clés ²	6
1.2	Portefeuille de Montea.....	9
1.3	Evènements et transactions importantes survenus durant l'année 2023.....	14
1.4	Résultats financiers pour l'exercice 2023.....	23
1.5	Performance boursière de l'action Montea.....	34
1.6	Événements importants survenus après la clôture du bilan.....	35
1.7	Transactions entre parties liées	35
1.8	Principaux risques et incertitudes	35
2	Déclaration suivant l'article 12 de l'AR du 14 novembre 2007	36
3	Perspectives	37
4	Déclaration concernant le respect de certains engagements relatifs à l'émission d'obligations	39
5	Déclarations prospectives	39
6	Calendrier financier	40
Annexes	41
	ANNEXE 1: Mesures de performance EPRA.....	41
	ANNEXE 2: Détails du calcul des APM's utilisés par Montea.....	46
	ANNEX 3: : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2023.....	50
	ANNEXE 4: État consolidé du bilan au 31/12/2023.....	51
	ANNEXE 5: État consolidé des mouvements de fonds propres au 31/12/2023	52
	ANNEXE 6: État du résultat global consolidé au 31/12/2023.....	53
	ANNEXE 7: : État des flux de trésorerie consolidés	54
	ANNEXE 8: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2023.....	55
	ANNEXE 9: Déclaration du commissaire	59

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés²

Chiffres clés consolidés

	BE	FR	NL	DE	31/12/2023 12 MOIS	31/12/2022 12 MOIS
Portefeuille immobilier						
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)						
Nombre de sites	41	18	34	2	95	92
Taux d'occupation (2)	% 100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m ² 896.423	213.293	813.561	35.965	1.959.242	1.890.029
Valeur d'investissement (4)	K€ 966.971	258.268	964.325	33.115	2.222.678	2.151.050
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€ 1.062.989	256.093	930.218	30.972	2.280.271	2.171.024
Immobilier	K€ 943.368	241.305	869.544	30.972	2.085.188	2.019.489
Projets en développement	K€ 72.780	11.531	29.397	0	113.707	102.338
Panneaux solaires	K€ 46.842	3.258	31.276	0	81.376	49.197
Surface totale - Réserve foncière	m ²				2.225.972	2.401.318
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²				1.538.408	1.688.152
dont générateurs de revenus	%				76%	73%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²				687.564	713.166
Résultats consolidés						
Résultats						
Résultat locatif net	K€				106.625	90.889
Résultat immobilier	K€				116.139	99.913
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€				102.769	91.020
Marge d'exploitation (6)*	%				88,5%	91,1%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))*	K€				-17.995	-17.948
Résultat EPRA (8)*	K€				90.010	67.738
Nombre moyen pondéré d'actions					18.387.740	16.538.273
Résultat EPRA par action (9)*	€				4,90	4,10
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€				0	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				11.870	92.864
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€				30.974	-14.570
Résultat sur le portefeuille (10)*	K€				42.843	78.312
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€				-14.043	58.408
Résultat net (IFRS)	K€				118.810	204.458
Résultat net par action	€				6,46	12,36
Bilan consolidé						
Total du bilan	K€				2.433.934	2.327.712
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€				871.543	963.636
EPRA LTV (12)*	%				33,5%	39,7%
Ratio d'endettement (13)	%				36,2%	42,1%
Net debt/EBITDA (adjusted) (14)	x				6,8	8,4
Hedge ratio	%				97,3%	96,0%
Cout moyen de l'endettement	%				2,3%	1,9%
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y				7,3	6,9
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y				7,0	7,6
IFRS NAV par action (15)*	€				75,74	72,32
EPRA NRV par action (16)*	€				81,50	79,33
EPRA NTA par action (17)*	€				74,38	71,72
EPRA NDV par action (18)*	€				72,22	66,75
Cours de bourse (19)	€				86,20	66,60
Prime/Décote	%				13,8%	-7,9%

- 1) Y compris immeubles destinés à la vente. ²
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 3) La surface des terrains loués (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.

² 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

		31/12/2023	31/12/2022
Résultat EPRA	€/action	4,90	4,10
EPRA Net Tangible Assets	€/action	74,38	71,72
EPRA Net Reinstatement Value	€/action	81,50	79,33
EPRA Net Disposal Value	€/action	72,22	66,75
EPRA Loan to value	%	33,5	39,7
EPRA Net Initial Yield	%	5,06	4,83
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	%	5,06	4,85
EPRA Taux de Vacance	%	0,0	0,8
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	%	11,8	8,8
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance directs)	%	11,7	8,5

1.2 Portefeuille de Montea

En tant qu'investisseur-développeur immobilier, Montea se concentre principalement sur le développement de sa vaste réserve foncière. En 2023, Montea a réalisé une croissance du portefeuille de € 109 millions, dont € 30 millions de réévaluations, ce qui porte le total des actifs immobiliers de Montea à € 2.280 millions à fin 2023.

1.2.1 Acquisitions en 2023

Acquisition centre de distribution "last-mile", Machelen (BE)

Montea a acquis un centre de distribution 'last-mile' existant de ca. 5 000 m² au quatrième trimestre 2023. Le centre de distribution a été loué pour 3,5 ans à FedEx, une multinationale bien connue spécialisée dans la logistique et les services de courrier. Le toit est équipé de panneaux solaires d'une capacité d'environ 270 kWp. Le budget d'investissement de ce centre de distribution last-mile, hors panneaux solaires, est d'environ € 7 millions.



1.2.2 Projets livrés au cours de 2023

Au cours de 2023 une superficie de ca. 65 000 m² en projets pré-loués ont été livrés pour un investissement total d'environ € 57 millions.

Les nouveaux centres de distribution ont été développés sans chauffage au gaz et ne seront chauffés qu'avec des pompes à chaleur. Une attention particulière a également été accordée à l'étanchéité des bâtiments, l'objectif étant de réduire la consommation d'énergie à 25 kWh par m² et par an. Contrairement aux quais de chargement conventionnels, qui sont complètement ouverts et laissent passer l'air, les quais de chargement ont été entièrement isolés sur ces sites. Cela fait de Montea un véritable pionnier sur le marché. Sur le toit de ces développements, Montea prévoit des panneaux solaires d'une capacité totale d'environ 4.900 kWp, ce qui équivaut à la consommation d'énergie de pas moins de 1.300 ménages.

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (phase 2) & Vilvorde (BE)³

Dans une deuxième phase dans la collaboration structurelle avec Cordeel, Montea a acquis un terrain d'env. 187 000 m² à Tongres au cours du quatrième trimestre 2022. Au cours de 2023 le développement de deux bâtiments d'environ 20 500 m² et d'environ 34 000 m² ont été livrés.

Tongres phase de développement 2 – premier bâtiment:

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



Tongres phase de développement 2 – deuxième bâtiment:

- Acquisition terrain: Q4 2022
- Superficie terrain: env. 56 000 m²
- Superficie centre de distribution: env. 34 000 m²
- Début de la construction: Q1 2023
- Achèvement: 15/11/2023
- Locataire: BayWa r.e. Solar Systems pour une durée ferme de 6 ans
- Budget d'investissement terrain + développement: env. € 26 millions

³ Voir le communiqué de presse de 04/01/2022 ou www.montea.com pour plus d'informations.

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

Vilvorde:

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



1.2.3 Développement réserve foncière

L'espace se fait rare. En tant qu'investisseur-développeur immobilier, 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 vaste réserve foncière nous permet de développer des projets immobiliers de qualité qui répondent à la demande du marché et contribuent à notre croissance.

Pays	Grey/ Brown/ Green field	Nom du projet	Achèvement estimée	Réserve foncière	GLA	Investi 31/12/2023	À investir	CAPEX total du projet
	Brown	Vorst (Delhaize)	Q3 2024	55 000 m ²	21 000 m ²	14 M€	25 M€	38 M€
	Brown	Blue Gate 2	Q3 2024	26 000 m ²	16 000 m ²	6 M€	14 M€	20 M€
	Green	Waddinxveen (Lekkerland)	Q3 2024	60 000 m ²	50 000 m ²	20 M€	25 M€	45 M€
	Green	Amsterdam	Q4 2024	11 000 m ²	7 000 m ²	0 M€	13 M€	13 M€
En exécution				152 000 m²	94 000 m²	40 M€	77 M€	116 M€
	Green	Tongeren III ⁴	1 an après prélocation avant fin 2025	89 000 m ²		11 M€	33 M€	45 M€
	Green	Tongeren IIB		95 000 m ²		12 M€	32 M€	44 M€
	Green	Lummen		55 000 m ²		8 M€	21 M€	29 M€
	Brown	Grimbergen		57 000 m ²		4 M€	23 M€	28 M€
	Grey	Born		89 000 m ²		18 M€	48 M€	66 M€
Permis reçu, pas encore pré-loué				385 000 m²	242 000 m²	54 M€	158 M€	212 M€
	Grey	Confidentiel	1 an après réception de permis avant fin 2025	14 000 m ²		0 M€	8 M€	8 M€
	Grey	Tiel North (Intergamma)		183 000 m ²		25 M€	58 M€	83 M€
	Grey	Confidentiel		20 000 m ²		4 M€	10 M€	14 M
	Grey	Confidentiel		12 000 m ²		0 M€	6 M€	6 M€
Pré-loué. Permis attendu à court terme				229 000 m²	125 000 m²	29 M€	81 M€	111 M€
Pas encore pré-loué. Permis attendu à court terme				175 000 m²	93 000 m²	20 M€	64 M€	84 M€
Projets de réserves foncières en « pipe line »				941 000 m²	554 000 m²	143 M€	379 M€	522 M€
Potentiel de développement futur				1 437 000 m²				

⁴ Dans le communiqué de presse du 20/11/2023 "Montea annonce une augmentation de capital via ABB", ce site d'une superficie de 89 000 m² à Tongres a été inclus dans la zone de prélocation par un locataire potentiel qui a accepté l'offre et négocié le bail. Malgré cet accord, le locataire potentiel a renoncé à signer le bail en invoquant des circonstances liées au secteur. Montea et son partenaire sont en discussion avec le locataire potentiel au sujet de l'indemnisation au titre de la responsabilité précontractuelle.

1.2.3.1 Projets de réserve foncière en « pipe line »

Montea a annoncé en 2023 son objectif de développer 1 million de m² de sa réserve foncière en 2024 et 2025. A ce jour, 56 000 m² ont déjà été livrés et Montea prévoit de poursuivre le développement de la partie restante, environ 941 000 m². Ces développements représentent environ 10 % du marché total du développement en Belgique et aux Pays-Bas et se feront à plus de 65 % sur des sites désaffectés et des friches industrielles.

Les projets seront développés avec un rendement moyen initial net de 7,0%. Grâce à la croissance des loyers générée par ces développements et à un coût moyen maximum contrôlé de la dette de 2,5%, avec nos actifs non grevés, nous prévoyons d'offrir une augmentation durable du résultat EPRA à € 4,65 par action en 2025. Montea s'attend à générer sur ces développements, en moyenne, une marge de développement de 30%, sur base des valorisations actuelles du marché.

➤ En cours d'exécution – env. 152 000 m²

À ce jour, quatre projets de développement sont en cours d'exécution en Belgique et aux Pays-Bas, sur une surface totale de 152 000 m². Le budget d'investissement total de ces quatre projets est d'environ € 116 millions.

Redéveloppement d'une friche industrielle, Forest (BE)⁵

En 2008 Montea a acheté l'ancien site Lipton, près du centre de Bruxelles, avec une superficie de 87 000 m², 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 de la dernière phase du projet d'env. 55 000 m². Sur cette friche industrielle, Montea a entamé le développement d'un « e-commerce home delivery center » durable d'env. 21 000 m² 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 attenant: Q3 2022
- Superficie terrain: env. 55 000 m²
- Surface centre de distribution: env. 21 000 m²
- Début de la construction: Q3 2023
- Achèvement attendu: Q3 2024
- Loué pour une durée ferme de 15 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: env. € 38 millions



⁵ Voir le communiqué de presse du 29/08/2023 ou www.montea.com pour plus d'informations.

Blue gate phase 2, Anvers (BE)

En février 2016, Montea est devenu 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 m².

Pour ce nouveau centre de distribution, Montea attache une grande importance aux initiatives durables et à l'efficacité énergétique. Ainsi, le bâtiment sera entièrement chauffé par des pompes à chaleur et il n'y aura plus de raccordement au gaz. Montea investit également dans des panneaux solaires d'une capacité de 1,5 MWp, soit l'équivalent de la consommation annuelle de 425 ménages. En accordant une attention particulière à l'étanchéité et à l'isolation, le bâtiment est extrêmement efficace sur le plan énergétique, avec une consommation maximale de 25 kWh par m² par an. Tous ces éléments rendent ce nouveau développement "positif sur le plan énergétique" : en effet, il génère plus d'énergie (verte) qu'il n'en consomme.

L'empreinte écologique du bâtiment est également contrôlée pendant le processus de construction et le choix des matériaux de construction est réduit au minimum. Montea y parvient notamment en construisant le bureau en bois (CLT) et en utilisant un plafond en acier à faible teneur en carbone et des panneaux de façade à haute performance énergétique.

Montea attend l'achèvement de ce développement au cours du troisième trimestre 2024.

- Acquisition terrain: Q4 2023
- Superficie terrain: env. 26 000 m²
- Superficie centre de distribution: env. 16 000 m²
- 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



Logistiek Park A12, Waddinxveen (phase 2) (Pays Bas)⁶

En août 2020 Montea a acquis un terrain d'une superficie totale d'env. 120 000 m² à Waddinxveen. Montea a réalisé dans une première phase un centre de distribution d'env. 50 000 m² 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 m² 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 attenante à celle-ci, verra la création d'une surface de toiture de 80 000 m². 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.

⁶ Voir le communiqué de presse de 17/07/2023 ou www.montea.com pour plus d'informations.

Montea prévoit de livrer ce développement au cours du troisième trimestre 2024:

- Acquisition terrain: Q3 2020
- Superficie terrain: env. 60 000 m²
- Superficie centre de distribution: env. 50 000 m²
- Début de la construction: Q3 2023
- Achèvement attendu: Q3 2024
- Locataire: Lekkerland Nederland B.V. pour une durée ferme de 15 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement: env. € 45 millions



Amsterdam (Pays Bas)

Montea a entamé la construction d'un bâtiment logistique d'environ 7 000 m² sur un terrain d'environ 11 000 m² au cours de l'année 2023. L'emplacement 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 m²
- Superficie centre de distribution: env. 7 000 m²
- 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 en « pipe line » – env. 789 000 m²

En outre, Montea s'attend à pouvoir entamer prochainement le développement d'environ 789 000 m² 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.

- Environ 49% ou 385 000 m² de cette réserve foncière se sont déjà vu octroyer le permis à ce jour. Une fois que ces projets auront trouvé un locataire, les travaux de construction débuteront. Des discussions concrètes avec plusieurs locataires potentiels se trouvent dans une phase finale, Montea s'attend donc à un démarrage à court terme.
- Environ 29% ou 229 000 m² de cette réserve foncière est déjà pré-loué à ce jour, mais les permis définitifs exécutoires n'ont pas encore été reçus. Montea prévoit de commencer la construction prochainement, après avoir reçu les permis nécessaires.
- Environ 22% ou 175 000 m² de cette réserve foncière n'ont ni locataire ni permis définitif exécutoire à l'heure actuelle. Montea s'attend à ce que les permis soient délivrés et les biens pré-loués à court terme sur la base des discussions en cours.

L'achèvement de tous ces projets de réserves foncières en cours de réalisation est prévu pour fin 2025.

1.2.3.2 Potentiel de développement futur

La réserve foncière restante s'élève à environ 1,4 millions m², avec laquelle Montea conserve un important potentiel de développement futur, ce qui offre également la flexibilité nécessaire pour planifier et exécuter des investissements à l'avenir, qui apporteront à nouveau une valeur ajoutée à toutes les parties prenantes.

1.3 Evènements et transactions importantes survenus durant l'année 2023

1.3.1 Locations

Taux d'occupation de 100%

Le 31 décembre 2023 le taux d'occupation est 100% contre 99,4% à la fin de l'année 2022. Pendant toute l'année 2023, le taux d'occupation de 100 % pourrait être maintenu, une belle réalisation qui s'ajoute au taux d'occupation⁷ historiquement élevé qui, depuis 2018, a toujours dépassé les 99 %.

Sur l'équivalent de 9 % des loyers arrivant à échéance en 2024, 53 % ont déjà pu être renouvelés ou prolongés à ce jour.

1.3.2 Activité de désinvestissement

Il n'y a pas eu de désinvestissements durant 2023.

1.3.3 Poursuite du renforcement de la structure de financement

1.3.3.1 Résultat du dividende optionnel – 51% des actionnaires soutient la croissance de Montea en optant pour les actions⁸

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 échangés contre de nouvelles actions. 293.750 nouvelles actions ont été émises pour un total € 21.035.437,50 (€ 5.986.625,00 en capital et € 15.048.812,50 en prime d'émission) dans le cadre du capital autorisé. Depuis la transaction, le capital social de Montea a augmenté à 18.318.970 actions.

1.3.3.2 Placement avec succès de nouvelles actions au moyen d'un ABB⁹

En novembre 2023, Montea a placé dans le cadre du capital autorisé avec succès 1.802.521 nouvelles actions à € 69,90 par action nouvelle au moyen d'un placement privé accéléré (ABB) et exonéré avec constitution d'un livre d'ordres ("accelerated bookbuilding") auprès d'investisseurs internationaux qualifiés et/ou institutionnels. Ce placement privé a résulté à un produit brut d'env. € 125.996.218.

À l'issue du placement privé, le total du capital émis de Montea s'élève à € 410.074.807,77 représenté par 20.121.491 actions entièrement libérées.

⁷ Le calcul de ce taux d'occupation ne tient pas compte des m² non loués destinés à être redéveloppés et de la réserve foncière.

⁸ Voir le communiqué de presse du 08/06/2023 ou www.montea.com pour plus d'informations.

⁹ Voir le communiqué de presse du 21/11/2023 ou www.montea.com pour plus d'informations.

1.3.4 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 2022 (inclus)

Dans ses déclarations à l'impôt des sociétés de 2015 à 2020, Montea Nederland N.V.¹⁰ a adopté le point de vue selon lequel la société bénéficiait du statut FBI, de sorte que l'impôt sur les sociétés à payer était nul. Montea a toutefois payé le taux normal de l'impôt sur les sociétés, conformément aux cotisations qu'elle a reçues. Montea tenait sa comptabilité pour cette période comme si elle détenait déjà le statut de FBI, par conséquent, la décision d'attribution effective n'a pas eu d'impact sur le résultat de l'EPRA. Toutefois, l'impôt sur les sociétés payé a été récupéré.

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 SIRs 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, a été constituée en 2021 et en 2022. Par conséquent, la reconnaissance en tant que FBI a eu un impact positif sur le résultat EPRA de € 6,9 millions (€ 0,37 par action¹¹). Outre la reprise des provisions fiscales, une provision pour impôts différés sur les biens immobiliers de € 32,0 millions (€ 1,74 par action) a également été reprise via le résultat sur portefeuille (sans impact sur le résultat EPRA) en 2023.

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

En 2023 et dans les perspectives pour 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 € 3,7 millions pour l'exercice 2023 et € 3,1 millions pour l'exercice 2024 pourraient avoir un impact positif sur le résultat EPRA futur si le statut FBI est accordé pour ces années comptables respectives.

Comme Montea a obtenu le statut FBI pour la période 2015 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 (montant total de € 6.8 millions ou € 0,37 par action). En outre, un impact positif de € 5,2 millions sur le résultat du portefeuille résulterait également de l'annulation de l'impôt différé anticipé sur le bien. Un refus d'admission au statut n'aurait aucun impact sur le résultat EPRA estimé.

L'approche future de Montea à l'égard de la 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.

La mesure annoncée dite immobilière a été transposée dans la loi par le biais du Plan Fiscal 2024, par conséquent les FBI ne pourraient plus investir directement dans l'immobilier néerlandais à partir de 2025. Ceci implique que Montea Nederland N.V. et ses filiales ne pourraient plus prétendre au statut FBI à partir de 2025. Les autorités fiscales néerlandaises ont pris des mesures d'accompagnement pour faciliter la restructuration des FBI qui investissent en immobilier, comme, par exemple, l'exonération des droits de mutation.

¹⁰ Y compris ses filiales néerlandaises

¹¹ Sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions de 18.387.740 pour 2023.

FBI - Aperçu			2023	2024	2025	
Régime FBI dans la comptabilité de Montea				×	×	N/A
Taux de l'impôt sur les dividendes				5%	5%	N/A
Taux de l'impôt des sociétés /budget				25,8%	25,8%	25,8%
Total charge fiscale dans les résultats EPRA- (comptabilisée/prévue)			M€	4,1	3,5	-
Résultat EPRA	Impact potentiel sur le résultats EPRA-si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€	3,7	3,1	-
		REFUSÉ	M€	-	-	-
Résultat sur portefeuille	Impact potentiel sur le résultat net (impôts différés) si le statut FBI est	ACCORDÉ	M€	5,2	N/A	-
		REFUSÉ	M€	-	-	-

1.3.5 Mise à jour l'ESG: notre stratégie de durabilité

En tant qu'investisseur-développeur en immobilier logistique, nous sommes ambitieux et voulons croître. En même temps, nous sommes conscients que nos activités ont un impact sur l'environnement (utilisation optimale de l'espace, empreinte écologique des bâtiments et des activités) et sur la société (mobilité, qualité de vie des villes). Nous visons donc la croissance, mais de manière responsable. C'est ainsi que nous contribuons activement à l'avenir de la logistique.

Notre stratégie de croissance, basé sur des thèmes identifiés prioritaires de la matrice de matérialité, est liée inséparablement à notre stratégie globale à long terme. Chez Montea, nous contribuons à construire l'avenir de la logistique avec

1. Immobilier logistique neutre sur le plan climatique
2. Chaînes logistiques intelligentes
3. Utilisation optimale de l'espace
4. Relations à long terme avec les parties prenantes
5. Création de valeur durable

L'immobilier logistique, c'est notre passion. La création de valeur durable est essentielle pour assurer notre croissance à long terme. Nous investissons dans des localisations stratégiques qui permettent des solutions multifonctionnelles et multimodales, en recherchant des terrains qui ont déjà eu une destination industrielle dans le passé, avant d'occuper de nouveaux sites. Le portefeuille de Montea (1.2) donne déjà un aperçu de la manière dont nous créons de la valeur.

Dans le présent communiqué de presse, nous souhaitons mettre l'accent sur deux autres des thèmes susmentionnés. Notre stratégie de croissance complète et les solutions correspondantes aux défis d'aujourd'hui sont expliquées dans notre rapport annuel.

1.3.5.1 Immobilier logistique neutre sur le plan climatique

La durabilité prenant de plus en plus d'importance dans la société, Montea veut se distinguer de ses pairs en se concentrant sur les technologies durables et les conceptions à haut rendement énergétique.

Le changement climatique nous oblige à prendre nos responsabilités sociétales et à contribuer à un avenir durable. Dans ce contexte, Montea s'efforce de réduire autant que possible l'empreinte écologique de son portefeuille, ce qui est réalisé d'une part en faisant un maximum d'efforts pour installer des panneaux solaires et d'autre part en mettant en œuvre des mesures d'économie d'énergie dans le portefeuille existant.

La transition énergétique implique également que nous devons nous préparer à une pénurie d'approvisionnement - comme le problème actuel de saturation du réseau aux Pays-Bas - mais aussi à une augmentation de la demande d'électricité en utilisant davantage de pompes à chaleur électriques et en fournissant des points de recharge pour les voitures, les camionnettes et les camions.

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 l'approvisionnement en énergie renouvelable et la réduction des coûts énergétiques de ses clients par l'installation des panneaux solaires. La plupart des investissements dans le développement durable en 2023 sont liés au déploiement d'installations photovoltaïques.

68 MWp production totale (installé)
Énergie pour **19.500 familles**
Equivalent absorption CO₂ de **1.200 hectares**

En 2023, Montea a porté la capacité totale de ses installations photovoltaïques en Belgique, aux Pays-Bas et en France à un niveau de 68 MWp, et a donc installé des panneaux solaires à la fin de l'année 2023 sur environ 95% du portefeuille, partout où cela est techniquement faisable sans travaux d'adaptation majeurs. Pour les 5% restants, l'installation est prévue en 2024.

Montea prévoit d'augmenter encore la capacité des installations photovoltaïques d'environ 19 MWp en installant des panneaux solaires sur les projets nouvellement achevés d'une part, et en augmentant la capacité sur les sites existants d'autre part. Ce déploiement portera la capacité totale future à environ 87 MWp. Montea prévoit un budget d'investissement d'environ € 9,4 millions en 2024.



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, 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 de CO₂ et donc des locataires plus satisfaits.

Ces améliorations en matière d'économie d'énergie comprennent entre autres de déconnecter des sites du réseau gazier pour les raccorder à des pompes à chaleur, le renouvellement et l'isolation supplémentaire des toits, remplacement de l'éclairage et l'installations de bornes de recharge (supplémentaires).

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. À la fin de 2023 environ 32% du portefeuille est équipé de pompes à chaleur modernes et économes en énergie. Cela se fait d'une part en remplaçant les chauffages au gaz existants ou les anciennes pompes à chaleur sur les sites existants par des pompes à chaleur capables de chauffer à l'électricité verte, et d'autre part en optant toujours pour des pompes à chaleur économes en énergie lors de la construction de nouveaux projets.

Dans ce contexte, il est également important de noter le déploiement susmentionné d'installations de panneaux solaires dans le portefeuille existant, grâce auquel plus de 83 % de notre portefeuille utilise déjà des énergies durables.

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 2023, 83% du 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 2023, env. 71% des sites disposent ensemble d'env. 700 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. Nous étudions aussi la possibilité d'installer des installations de chargement pour camions électriques.

Coopérative énergétique aux Pays-Bas

Depuis des années, les Pays-Bas sont confrontés à la saturation de leur réseau électrique. Elle se produit lorsque la capacité totale du réseau est atteinte, ce qui signifie que les opérateurs du réseau ne peuvent plus toujours répondre à la demande croissante d'électricité. Face à ce problème, Montea envisage de créer une coopérative énergétique dans le parc d'activités avec l'un de ses locataires de la région d'Amsterdam. Avec d'autres entreprises, les forces seront réunies pour coordonner la consommation d'énergie au sein de cette coopérative et pour produire de l'énergie durable qui pourra être utilisée localement par chacune d'entre elles. Un réseau électrique local virtuel est mis en place, pour ainsi dire, permettant aux entreprises et aux résidents locaux qui n'ont pas pu obtenir eux-mêmes les connexions électriques nécessaires d'utiliser quand même les disponibilités sur le réseau. Pour réaliser la rencontre entre l'offre et la demande, il est nécessaire de mettre en place un contrôle central.

En se regroupant au sein d'une coopérative énergétique, les entreprises du parc d'activités peuvent fonctionner de manière plus intelligente (chacun reçoit l'électricité qu'il souhaite), moins coûteuse (partage collectif des investissements dans les générateurs ou les batteries) et plus durable (pas d'émissions de CO₂ inutiles). Un déploiement dans d'autres parcs d'activités sera également envisagé ultérieurement.

La stratégie ESG reconnue

En septembre, l'action Montea a été reprise dans l'indice BEL[®] ESG aux côtés des 19 autres entreprises cotées en bourse présentant le score de risque environnemental, social et de gouvernance (ESG) le plus bas. Euronext utilise le score Sustainalytics comme critère, un score que nous avons considérablement amélioré, passant de 17,5 à 11,0.

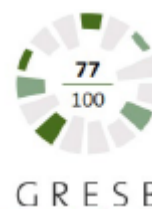
De la part du EPRA sBPR et GRESB nous avons de nouveau reçu des reconnaissances avec respectivement une médaille d'or et un score de 77%.

Ces reconnaissances sont une donnée évolutive 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 se donne à cœur d'élever avec son équipe, ses clients, ses fournisseurs et toutes les parties prenantes qui, comme Montea, visent un avenir plus durable.

SUSTAINALYTICS

ESG Risk Rating

11.0 Low Risk



1.3.5.2 Relations à long terme avec les parties prenantes

Nos activités ont un impact direct sur la société, notamment par le biais de la mobilité et de l'utilisation de l'espace. Nous en sommes bien conscients et recherchons donc activement un équilibre réalisable pour toutes nos parties prenantes, qu'il s'agisse de notre propre équipe, de nos clients et prospects, de nos actionnaires, des décideurs politiques ou de nos collègues du monde de l'immobilier.

Création d'équipes

À une époque où la technologie et la mondialisation modifient notre façon de travailler et de faire des affaires, le rôle de l'humain ne peut être sous-estimé. Nos employés restent la force motrice de notre succès.

Pour nous, il ne s'agit certainement pas d'une mode éphémère, mais d'une caractéristique pérenne. Nous respectons et soutenons nos employés. Grâce à une culture durable et à un investissement suffisant dans le développement personnel, nous constatons une plus grande productivité, de meilleurs résultats commerciaux et un avantage concurrentiel manifeste.

Pour renforcer notre ambition " Fit for growth ", nous avons accueilli au cours de l'année 2023 18 nouveaux Monteaners dans toutes sortes de fonctions, répartis dans tous les pays où nous opérons. Ainsi, grâce au recrutement de Patrick Abel, notre nouveau country director Allemagne et Xavier Van Reeth, notre nouveau country director Belgique, l'équipe Montea a été renforcée pour donner le poids nécessaire à notre story de croissance internationale. Rapportant au CEO, Patrick et Xavier dirigeront l'équipe à développer et l'équipe existante pour atteindre les objectifs fixés.

En outre, en 2023, nous avons également élargi de manière significative les fonctions de services corporate. Ces fonctions sont organisées, d'une part, à partir du siège pour soutenir les activités dans les différents pays et, d'autre part, à partir d'équipes locales pour les renforcer.

Par exemple, Montea a renforcé son équipe commerciale avec le recrutement de Liora Kern en tant que Chief Marketing & Communications Officer, un poste clé au sein de l'entreprise directement lié à nos besoins stratégiques. Ses responsabilités comprennent la supervision des activités de marketing et l'amélioration de notre communication interne et externe, grâce à une bonne compréhension de tous nos clients (locataires, marché immobilier et investisseurs).

En outre, en 2023, Montea a également mis l'accent sur le développement d'une équipe de durabilité, dans le but d'intégrer davantage la durabilité dans tout ce que nous faisons et disons. Cette équipe travaille en étroite collaboration avec les différents autres départements, notamment la vente, l'immobilier, les finances, les ressources humaines, la communication, etc. Ensemble, nous veillons à ce que la stratégie de durabilité soit traduite en projets " best-in-class ", réalisant ainsi notre ambition et améliorant encore nos scores de durabilité.

L'attention portée au client

Montea dispose d'une équipe professionnelle qui se consacre à la recherche de nouveaux locataires et à la gestion active des relations avec ses clients. L'attention portée au client est une valeur à laquelle nous tenons particulièrement. Dans tout ce que nous faisons, les besoins de nos clients sont prioritaires. Notre travail consiste à leur offrir la meilleure expérience possible : de la recherche de l'espace idéal au développement et à la gestion des bâtiments. Nous travaillons en étroite collaboration avec eux pour comprendre leurs besoins et adapter nos produits et services en conséquence. Nous sommes à l'écoute de leurs retours et nous nous adaptons là où c'est nécessaire.

Nous constatons que la durabilité est également un sujet important pour nos locataires : c'est l'occasion d'aborder cette question avec eux. En France et aux Pays-Bas, par exemple, des audits énergétiques ont été réalisés dans tous les sites de Montea. En cartographiant les différentes installations techniques, l'enveloppe du bâtiment et la consommation, nous avons analysé les travaux d'adaptation possibles à l'avenir pour améliorer la performance énergétique et, par conséquent, l'empreinte CO₂ de ces bâtiments. Sur la base de ces rapports, les bonnes décisions d'investissement peuvent maintenant être prises pour atteindre les objectifs dans les délais fixés.

Suite à cela, nous avons également pris l'initiative de mettre en place des "comités verts" en concertation avec nos locataires en France. La mise en place de ces comités avec les locataires au sein du portefeuille immobilier offre des avantages significatifs. Une approche pragmatique dans l'exploitation et l'entretien est cruciale pour maintenir et optimiser la performance des bâtiments. En mettant en place des comités verts, Montea peut

assurer une approche méthodique, conduisant à la durabilité dans le choix des équipements techniques, à l'amélioration du confort des utilisateurs, à des budgets pluriannuels prévisionnels et à une meilleure performance énergétique. L'objectif est de rendre la gestion opérationnelle des bâtiments plus accessible en fournissant des informations claires et des outils essentiels aux équipes de gestion.

En plus de ses activités quotidiennes, Montea a organisé plusieurs événements pour ses clients et ses relations. Par exemple, un événement exclusif a été organisé en Belgique, en collaboration avec Studio 100, un locataire de Montea dans le bâtiment de Puurs. L'avant-première exclusive du spectacle de la Red Star Line s'inscrivait parfaitement dans le cadre de nos valeurs, de notre focus et de notre esprit d'entreprise. En tant qu'entreprise orientée vers le client, Montea voulait exprimer sa gratitude pour la confiance et la fidélité de ses clients, tout en se positionnant comme une grande équipe et un expert dans le secteur de l'immobilier.

En outre, Montea a organisé Reality Check aux Pays-Bas, une opportunité de networking pour les clients et les relations, dans le but de partager les connaissances liées au secteur. Au cours de cet événement, plusieurs experts ont abordé plusieurs sujets d'actualité, tels que l'inflation, la loi sur l'environnement, le problème de l'azote et les tendances et opportunités pour l'avenir.

Ces deux événements ont été l'occasion idéale de nouer des liens avec les clients et de leur accorder l'attention qu'ils méritent. Nous pensons qu'il est essentiel d'établir des relations solides avec nos clients pour nous positionner en tant que leader de confiance dans le secteur de l'immobilier. Nous tenons à remercier nos clients pour leur participation. Nous nous réjouissons de poursuivre notre approche orientée vers le client et de travailler avec nos clients et nos relations pour promouvoir leur succès.

Partenaires stratégiques

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

Dans ce contexte, Montea conclut des partenariats pour la réalisation et l'exploitation d'une solution hybride solaire et batterie sur plusieurs sites de Montea. Ces projets comprennent le développement d'un système hybride solaire et batterie sur plusieurs sites en Belgique.

1.3.6 Autres événements pendant 2023

Il n'y a pas d'autres événements en 2023 qui n'aient pas déjà été traités ailleurs dans ce communiqué de presse.

1.3.7 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 3,74 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 4,90 le conseil d'administration de l'administrateur unique de Montea va proposer un dividende brut de € 3,74 par action (€ 2,62 net par action), consistant en € 3,38 par action, exceptionnellement augmenté de € 0,36 par action lié au résultat EPRA exceptionnel en 2023. Au total, cela représente une augmentation de 13 % du dividende brut par action par rapport à 2022 (€ 3,30 brut par action).

RATIOS CLES	31/12/2023	31/12/2022
Ratios clés (€)		
Résultat EPRA par action (1)	4,90	4,10
Résultat sur le portefeuille par action (1)	2,33	4,74
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,76	3,53
Résultat net (IFRS) par action (1)	6,46	12,36
Résultat EPRA par action (2)	4,47	3,76
Distribution proposée		
Dividende brut par action	3,74	3,30
Dividende net par action	2,62	2,31
Nombre moyen pondéré d'actions	18.387.740	16.538.273
Nombre d'actions en circulation en fin de période	20.121.491	18.025.220

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

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

1.4 Résultats financiers pour l'exercice 2023

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES CONDENSE (K EUR) ANALYTIQUE	31/12/2023 12 MOIS	31/12/2022 12 MOIS
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	106.625	90.889
RESULTAT IMMOBILIER	116.139	99.913
Frais immobiliers et frais généraux de la société	-13.370	-8.893
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	102.769	91.020
% par rapport au résultat locatif net	88,5%	91,1%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-17.995	-17.948
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	84.774	73.072
Impôts	5.236	-5.334
RESULTAT EPRA	90.010	67.738
par action	4,90	4,10
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	11.870	92.864
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	30.974	-14.570
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	42.843	78.312
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-14.043	58.408
RESULTAT NET	118.810	204.458
par action	6,46	12,36

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

□ Résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève à € 106,6 millions pour 2023 en hausse de 17% (ou € 15,7 millions) par rapport à la même période de 2022 (€ 90,9 millions). Cette augmentation est due à une forte croissance organique des loyers combinée à des revenus locatifs résultant de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers et de terrains loués, ainsi que de projets achevés. A portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées 2023 et 2022) les revenus locatifs ont augmenté de 6,8%, principalement sous l'effet de l'indexation des baux (5,5%) la relocation d'unités vacantes et les renégociations avec les locataires existants (1,3%).

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.

□ Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à € 116,1 millions pour 2023, en hausse de € 16,2 millions (ou 16%) par rapport à la même période de l'année passée (€ 99,9 millions). Le résultat immobilier comprend également € 8,9 millions de revenus provenant des panneaux solaires, contre € 7,7 millions l'année dernière.

L'augmentation est limitée en dépit d'une capacité plus élevée et ce, suite à la baisse des prix de l'électricité par rapport à l'année dernière.

□ 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 € 4,5 millions par rapport à 2022 suite à la croissance du portefeuille, l'indexation des rémunérations, l'investissement dans la poursuite de la digitalisation et l'expansion de l'équipe pour atteindre les ambitions en place. Néanmoins, l'augmentation du résultat immobilier se poursuit par une augmentation du résultat immobilier opérationnel avant le résultat sur le portefeuille de 13% par rapport à la même période de l'année dernière (de € 91,0 millions en 2022 à € 102,8 millions en 2023).

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle ¹² s'élève à 88,5% pour toute l'année 2023, à comparer aux 91,1% pour 2022. Le ratio de coûts EPRA augmente à 11,8% à la fin de 2023, contre 8,8% pour 2022. 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. Montea aspire donc à augmenter progressivement sa marge d'exploitation à moyen terme jusqu'à 90%.

□ Résultat financier

Le résultat financier négatif hors variations de la juste valeur des instruments de couverture atteint € -18,0 millions, stable à comparer de l'année dernière (€ -17,9 millions).

La dette financière totale (y compris les emprunts obligatoires et les dettes de leasing ainsi que le coût récurrent des terrains en concession) est couverte à 97,3% au 31 décembre 2023.

Le coût financier moyen ^{13*}, calculé suivant la dette financière moyenne dans lesquels nos actifs ne sont pas grevés, se monte à 2,3% pour l'exercice 2023 contre 1,9% à la fin de l'exercice 2022.

□ Impôts

Jusqu'en 2020 Montea a tenu sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut FBI. À partir de 2021, Montea a prudemment tenu compte dans son compte de résultat, de l'éventualité que le statut 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 ont pu être reprise au cours de 2023 ce qui se traduit par un effet exceptionnellement positif sur le résultat EPRA de € 6,9 millions.

Par contre, en ce qui concerne l'exercice 2023, toujours selon le principe de prudence, une provision fiscale de € 4,1 millions a été constituée dans le compte de résultats, notamment la charge fiscale conformément à la sphère régulièrement taxée.

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) ; en effet, Montea estime qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

□ Résultat EPRA

Le résultat EPRA se monte à € 90,0 millions pour 2023, une hausse de € 22,3 millions ou 33% par rapport à l'exercice 2022 (€ 67,7 millions). Cette hausse du résultat EPRA s'explique par la charge fiscale récurrente estimée plus basse pour les activités néerlandaises, 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 prises 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

¹² Le marge d'exploitation ou marge opérationnelle s'obtient en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

¹³ 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.

€ 1,3 million) ainsi que et principalement en raison d'une forte croissance organique des loyers grâce à l'indexation et à l'achèvement de projets de prélocation, à l'acquisition de terrains/bâtiments pré-loués dont les coûts opérationnels et financiers sont étroitement surveillés et gérés en tant que tels (€ 14,1 millions).

Le résultat EPRA pour 2023 s'élève à € 4,90 par action, une hausse de 20% par rapport au résultat EPRA par action en 2022 (€ 4,10 par action), compte tenu de l'augmentation de 11% du nombre moyen pondéré d'action suite à l'augmentation du capital au cours de 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 pour lesquels le statut FBI a été obtenu. 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 immobilier¹⁴

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour 2023 atteint € 42,8 millions (€ 2,33 par action¹⁵), une baisse de 45% par rapport à 2022 (€ 78,3 millions).

En 2023, la variation de la juste valeur des investissements immobiliers (€ 11,9 millions) est due aux marges de développement et à une évaluation stable du portefeuille. La valeur du portefeuille a augmenté en raison d'une hausse de 8 % des valeurs locatives estimées sur le marché, partiellement compensée par un changement de rendement à la hausse. Le portefeuille est évalué à un EPRA Net Initial Yield de 5,06 %, en hausse de 23 points de base par rapport à fin 2022, principalement en raison de l'atteinte d'un taux d'occupation de 100 % et de l'indexation.

Les impôts différés, qui représentent € 31,0 millions du résultat du portefeuille, consistent principalement en la reprise de € 32,0 millions de provisions pour impôts différés constituées en 2021-2022 sur l'immobilier (voir section 'Impôts'), compensée en partie seulement par la poursuite de la construction de la provision pour impôts différés pour 2023 à partir d'un principe de prudence (ne pas obtenir le statut FBI).

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

□ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à - € 14,0 millions ou - € 0,76 par action à la fin de 2023, contre une variation positive de € 58,4 millions à la fin de 2022. L'impact négative de € 72,5 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 de 2023 est principalement due à l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier et diminution de la valeur des instruments financiers 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 action¹⁶ se situe à € 6,46 par action contre € 12,36 par action en 2022.

¹⁴ 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.

¹⁵ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁶ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

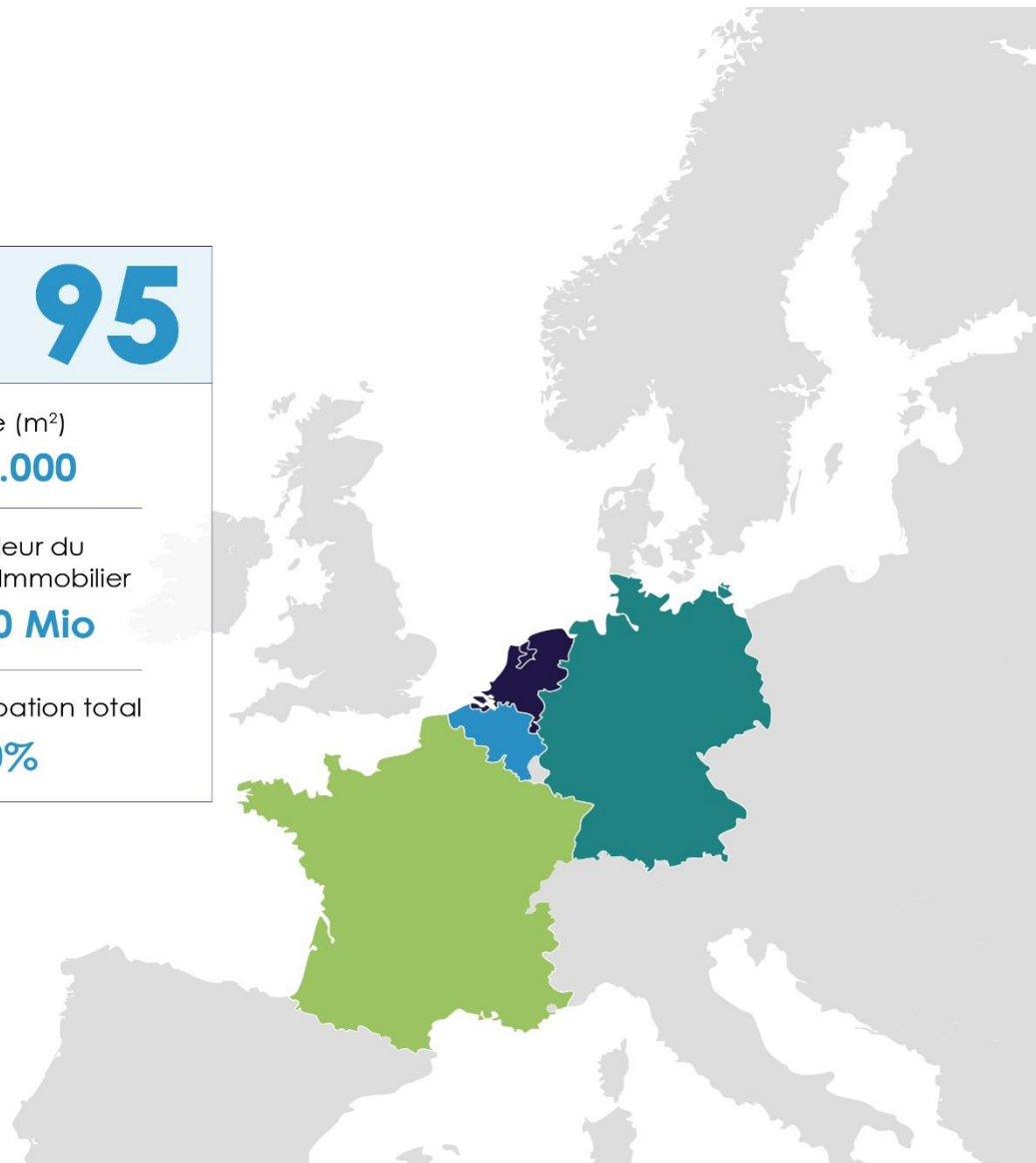
1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31 décembre 2023

BILAN CONSOLIDE CONDENSE (EUR)		31/12/2023 Conso	31/12/2022 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.312.331.238	2.215.999.976
II.	ACTIFS COURANTS	121.603.064	111.711.946
	TOTAL DE L'ACTIF	2.433.934.301	2.327.711.922
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.520.777.290	1.301.220.020
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.518.263.059	1.297.636.079
II.	Intérêts minoritaires	2.514.231	3.583.941
	PASSIFS	913.157.011	1.026.491.902
I.	Passifs non courants	820.997.371	909.109.354
II.	Passifs courants	92.159.641	117.382.548
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	2.433.934.301	2.327.711.922

1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé au 31 décembre 2023





Au 31/12/2023 le total de l'actif (€ 2.433,9 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (86% du total), de panneaux photovoltaïques (3% du total), et de projets de développement (5% du total). Le reste de l'actif (6% représente les autres immobilisations corporelles et financières parmi lesquelles les actifs à usage propre et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

1.4.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023



FRANCE	BELGIQUE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE
NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2023 18	NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2023 41	NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2023 34	NOMBRE DE SITES AU 31 DÉCEMBRE 2023 2
Surface (m ²) 213.000	Surface (m ²) 896.000	Surface (m ²) 814.000	Surface (m ²) 36.000
Juste valeur du portefeuille Immobilier € 256 Mio	Juste valeur du portefeuille Immobilier € 1.063 Mio	Juste valeur du portefeuille Immobilier € 930 Mio	Juste valeur du portefeuille Immobilier € 31 Mio
Taux d'occupation total 100%	Taux d'occupation total 100%	Taux d'occupation total 100%	Taux d'occupation total 100%
Part dans le portefeuille 12%	Part dans le portefeuille 45%	Part dans le portefeuille 42%	Part dans le portefeuille 1%

- ❑ La surface totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 959 242 m², répartie sur 95 sites, à savoir 41 sites en Belgique, 18 sites en France, 34 sites aux Pays-Bas et 2 sites en Allemagne.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 100% au 31/12/2023 contre 99,4% fin décembre 2022. Le site à Le Mesnil-Amelot (FR) ainsi que celui à Aalsmeer (NL) ayant été loués au cours du premier trimestre de 2023, après quoi le taux d'occupation de 100 % a été maintenu pendant 2023.
- ❑ Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 2.280,3 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 2.085,2 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 113,7 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 81,4 millions). Par rapport à la fin de l'année 2022 la juste valeur du portefeuille immobilier a légèrement augmenté de 5%, principalement en raison de la réalisation d'un volume d'investissement de € 79,5 millions, combinée à une réévaluation positive de € 29,6 millions, qui consiste en € 11,9 millions de réévaluations et de marges de développement passées par le compte de résultat, en plus de la réévaluation des panneaux solaires comptabilisés par les fonds propres, conformément à l'IAS 16.

(in M EUR)	JUSTE VALEUR 01/01/2023	CAPEX 2023	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT 2023	JUSTE VALEUR 31/12/2023
 BE	995	56	12	1.063
 FR	251	4	2	256
 NL	890	20	20	930
 DE	36	0	-5	31
	2.171	79	30	2.280

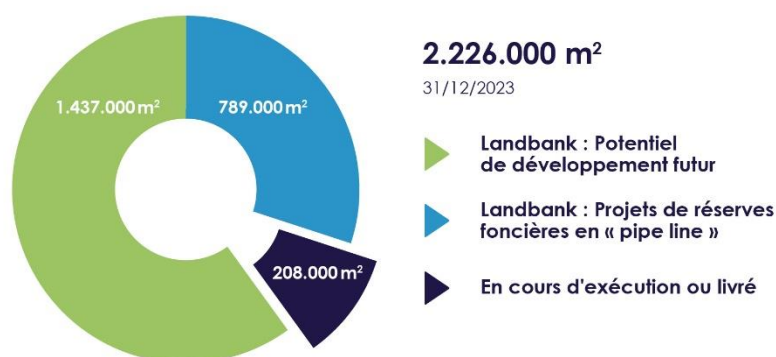
		TOTAL 31/12/2023	BELGIQUE	FRANCE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	TOTAL 31/12/2022
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		95	41	18	34	2	92
Superficie totale - portefeuille immobilier	m ²	1.959.242	896.423	213.293	813.561	35.965	1.890.029
Loyers contractuels annuels	K€	109.650	49.136	12.514	46.002	1.998	100.136
Rendement brut	%	5,26	5,21	5,19	5,29	6,45	4,96
Current yield - 100% loué	%	5,26	5,21	5,19	5,29	6,45	4,98
Superficie non louées	m ²	0	0	0	0	0	11.110
Valeur locative des surfaces non louées (2)	K€	0	0	0	0	0	831
Taux d'occupation	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,4
Valeur d'investissement	K€	2.222.678	966.971	258.268	964.325	33.115	2.151.050
Juste valeur	K€	2.085.188	943.368	241.305	869.544	30.972	2.019.489
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)							
Juste valeur	K€	81.376	46.842	3.258	31.276	0	49.197
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur	K€	113.707	72.780	11.531	29.397	0	102.338
Portefeuille immobilier - TOTAL							
Juste valeur	K€	2.280.271	1.062.989	256.093	930.218	30.972	2.171.024

(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 5,23% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 4,98% au 31/12/2022. Le rendement brut se situe à 5,26%, contre 4,96% au 31/12/2022.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties locatives) atteignent € 109,6 millions, une hausse de 10% par rapport au 31 décembre 2022, surtout imputable à l'indexation des loyers.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 113,7 millions se compose de:
 - Projets de réserve foncière en cours d'élaboration – cfr. 1.2.3.1
 - le redéveloppement en cours à Forest (BE)
 - le développement en cours du projet de la phase 2 à Anvers – Blue Gate (BE)
 - le développement en cours du projet de la phase 2 à Waddinxveen (NL)
 - les terrains achetés à Tongres (BE)
 - le terrain situé à Lummen (BE)
 - le terrain situé à Grimbergen (BE)
 - Potentiel de développement futur – cfr. 1.2.3.2
 - le terrain situé à Lembeek (BE)
 - le terrain situé à Senlis (FR)
 - le terrain situé à Saint-Priest (FR)
 - Panneaux photovoltaïques – cfr. 1.3.5
 - les panneaux photovoltaïques en cours d'installation (BE + NL)
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires de € 81,4 millions concernent 53 projets photovoltaïques en Belgique, France et aux Pays-Bas.
- ❑ En 2023, Montea pourrait déjà entamer le développement 208 000 m² de sa réserve foncière, dont 56 000 m² ont déjà été livrés à ce jour. Au 31/12/2023 Montea dispose d'une réserve foncière restante d'un total de 2 226 000 m², dont environ 789 000 m² seront développés à court terme. La réserve foncière restante est env. 1 437 000 m², 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.



Environ 1,5 millions m² (ou env. 69% du total de la réserve foncière) de cette réserve foncière ont été acquis et sont valorisés à € 302,0 millions, dans le portefeuille immobilier. De plus, 76% de cette réserve foncière génèrent un rendement immédiat de 5,9% en moyenne.

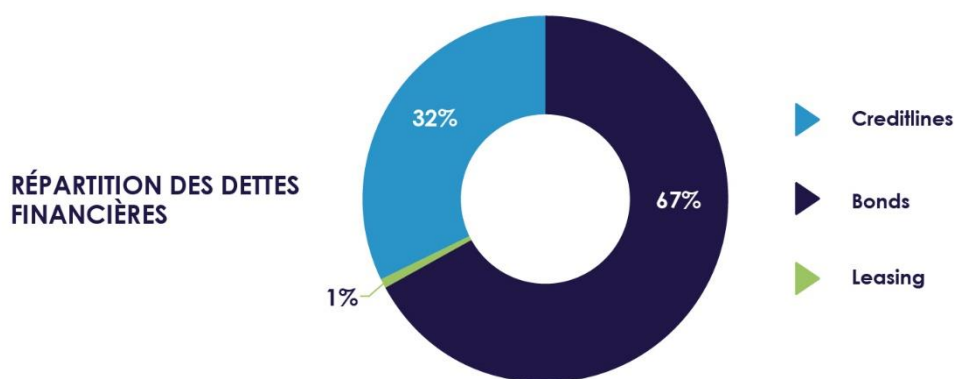
Enfin, Montea contrôle environ 0,7 million m² (soit 31% du total de la réserve foncière) par l'intermédiaire de conventions de partenariat.

		TOTAL 31/12/2023	TOTAL %	TOTAL 31/12/2022	TOTAL %
Réserve foncière					
Superficie totale	m ²	2.225.972	100%	2.401.318	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	1.538.408	69%	1.688.152	70%
dont générateurs de revenus	%	76%		73%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	687.564	31%	713.166	30%
Juste Valeur					
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	302.039	100%	315.336	100%
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%

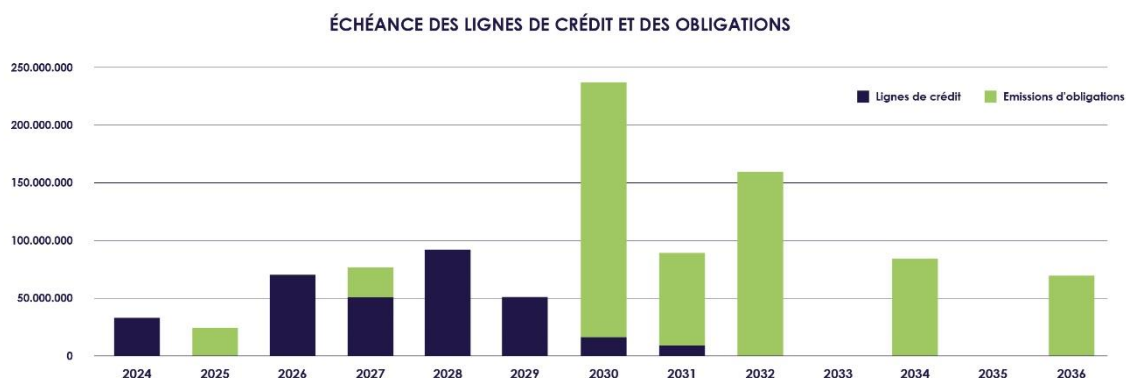
1.4.4.2 Composition des fonds propres et dettes

Le total du passif se compose des fonds propres € 1.520,8 millions et une dette totale de € 913,2 millions.

- Les fonds propres part du groupe (IFRS) atteignent € 1.518,3 millions au 31 décembre 2023 contre € 1.297,6 millions fin 2022. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 2,5 millions au 31 décembre 2023 contre € 3,6 millions fin 2022. Ces participations minoritaires résultent d'une coopération avec le groupe Cordeel.
- Le total des engagements de € 913,2 millions se décompose en:
 - Dettes financières:
 - € 137,3 millions en lignes de crédit tirées auprès de 6 institutions financières. Montea dispose de € 327,5 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2023 ainsi qu'une capacité non tirée de € 190,2 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);
 - 62% 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 € 49,8 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;
 - € 5,2 millions en impôts différés; et
 - autres dettes et comptes de régularisation ¹⁷ pour un montant de € 55,9 millions.

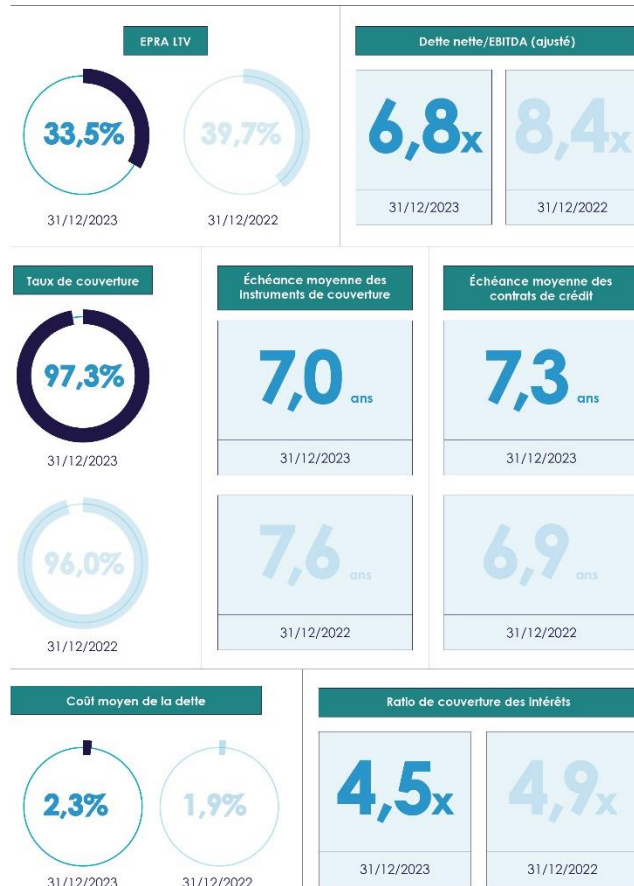


Le tableau ci-dessous montre au 31 décembre 2023 en quelle année les lignes de crédit et les emprunts obligataires arrivent à échéance. Montea veille toujours à ce que toutes les dettes n'arrivent pas à échéance la même année.



¹⁷ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

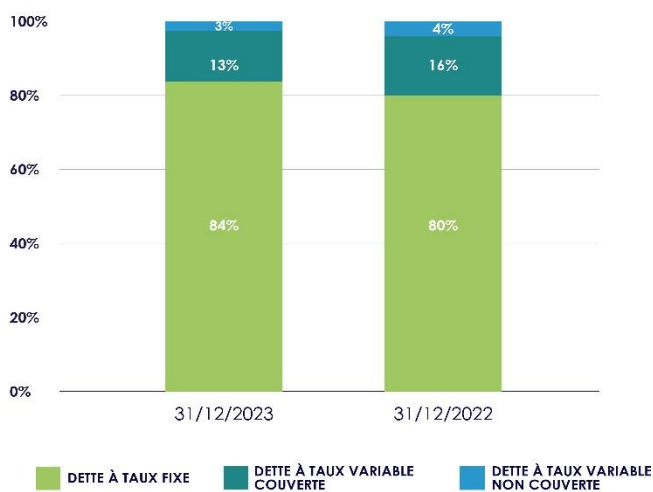
Chiffres clés financiers



La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) se situe à 7,3 ans au 31 décembre 2023, une progression par rapport au 31 décembre 2022 (6,9 ans), suite aux emprunts obligataires qui représentent aujourd'hui une part plus importante des dettes totales.

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,0 ans fin décembre 2023. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt, s'élève à 97% fin décembre 2023.

Aperçu de la dette à taux fixe et variable (couverte et non couverte)



L'Interest Coverage Ratio* est égal à 4,5x en 2023 contre 4,9x sur la même période de l'an dernier. Montea satisfait largement aux conventions conclues avec ses institutions financières en matière de couverture d'intérêts.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 2,3% sur 2023 (contre 1,9% sur la même période de l'an dernier), principalement en raison des emprunts obligataires contractés en 2022.

Avec un EPRA LTV de 33,5% fin décembre 2023 (contre 39,7% fin décembre 2022) et un Net Debt/EBITDA (ajusté)¹⁸ amélioré de 6,8x, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande 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'env. 9x.

Le EPRA Net Initial Yield est de 5,06%, en hausse de 23 bps par rapport à fin 2022 suite à la réalisation d'un taux d'occupation de 100% et d'une indexation (+30 bps), en combinaison avec une revalorisation limitée du portefeuille (-7 bps).

Le dynamique du marché reste sain. La valorisation stable du portefeuille existant à un EPRA Net Initial Yield de 5,06%, le taux d'occupation de 100%, la durée restante des baux jusqu'à la première échéance de plus de 6,5 ans (à l'exclusion des panneaux solaires) et la pression à la hausse sur les loyers de marché en témoigne. 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'endettement¹⁹ qu'elle a conclu avec ses institutions financières en vertu de laquelle Montea ne peut avoir un taux d'endettement supérieur à 60%.

¹⁸ 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.

¹⁹ Taux d'endettement selon l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées s'élève à 36,2% fin décembre 2023.

1.4.5 Règles d'évaluation

Ces chiffres sont préparés conformément aux 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) telles qu'acceptées au sein de l'Union européenne et aux exigences légales et réglementaires applicables en Belgique. Les principes comptables appliqués et les méthodes de calcul suivies sont cohérents avec ceux de l'exercice précédent.

○ Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables à l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2023

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

- Modification de IAS 1 *Présentation des comptes annuels* et IFRS Déclaration de pratique 2 : *Informations à fournir sur les principes de rapportage financier* : l'obligation de mentionner les règles d'évaluation « importantes » est remplacée par l'obligation de mentionner les règles d'évaluation « substantielles » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023)
- Modifications de IAS 8 *Principes de rapportage financier, changements d'estimations et erreurs*, clarifiant la définition des « accounting estimates » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023)
- Modifications de IAS 12 dans le cadre de la *Réforme Fiscale Internationale liée aux réglementations fiscales du deuxième pilier* : l'IAS 12 prévoit une exception obligatoire pour la comptabilisation et la publication des impôts différés liés aux impôts sur le revenu du deuxième pilier.
- Modifications de IAS 12 *Impôts sur le bénéfice* : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique, (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023)
- Modifications de IFRS 17 *Contrats d'assurance* en relation avec l'application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 concernant information comparative à la première application de IFRS 17 (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023)
- IFRS 17 *Contrats d'assurance*, nouvelle norme pour les contrats d'assurance, porte sur la comptabilisation, l'évaluation, la présentation et l'explication, en remplacement de IFRS 4 (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023)

○ Normes et interprétations nouvelles et modifiées qui ont été publiées mais ne sont pas encore applicables à l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2023

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore de rigueur en 2023 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces modifications, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, seront vraisemblablement sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de la société:

- Modifications de IAS 1 *Présentation des états financiers* concernant la classification des dettes de court et long terme (modifications de 2020 et 2021) (applicables à partir du 1 janvier 2024)
- Modification de IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie* et IFRS 7 *Instruments financiers: explications* sur les modalités de financement des fournisseurs (applicable à partir du 1^{er} janvier 2024)
- Modifications de IAS 21 *Les effets des variations des cours des monnaies* concernant le manque d'interchangeabilité (applicables à partir du 1^{er} janvier 2025)
- Modifications de IFRS 16 *Contrats de location*, concernant la valorisation initiale d'une dette de location née d'une transaction sale et leaseback (applicable à partir du 1^{er} janvier 2024)

1.5 Performance boursière de l'action Montea

PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2023	31/12/2022
Cours de bourse (€)		
A la clôture	86,20	66,60
Le plus élevé	88,20	137,00
Le plus bas	61,90	62,20
Moyenne	73,84	94,14
VAN par action (€)		
IFRS NAV	75,74	72,32
EPRA NTA	74,38	71,72
Prime/Discount (%)	13,8%	-7,9%
Rendement de dividende (%)	4,3%	5,0%
Dividende (€)		
Dividende brut par action	3,74	3,30
Dividende net par action	2,62	2,31
Volume (number of securities)		
Average daily volume	18.366	17.583
Volume of the period	4.683.358	4.518.768
Nombre d'actions (à la fin de periode)	20.121.491	18.025.220
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	1.734.473	1.200.480
Ratios (%)		
Velocité	23%	25%

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

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

1.6 Événements importants survenus après la date du bilan

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

1.7 Transactions entre parties liées

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

1.8 Principaux risques et incertitudes ²⁰

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels l'entreprise peut être confrontée, avec leur impact potentiel sont exposés dans le Rapport financier annuel 2022 et sont à nouveau examinés dans le rapport annuel intégré 2023.

²⁰ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au Rapport Annuel 2022. La politique de Montea sera ajustée, si nécessaire, en fonction des facteurs de risque définis.

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

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

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

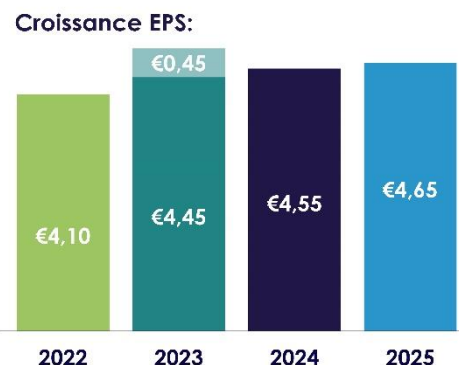
3 Perspectives

Objectifs liés aux résultats

Grâce à **une ambition d'investissement de € 200 millions** par an, un portefeuille de qualité avec un taux d'occupation élevé et des revenus locatifs indexés, Montea peut poursuivre la croissance de ses bénéfices et réaffirmer ses ambitions pour 2024 et 2025.

- **2024 – Croissance du résultat EPRA à € 4,55 par action**
 - ✓ Ambition d'investissement d'env. € 260 millions
 - ✓ Prévision d'inflation de 4,1%
 - ✓ Dividende de € 3,60 par action²¹

- **2025 – Croissance du résultat EPRA à € 4,65 par action**
 - ✓ Ambition d'investissement de € 200 millions
 - ✓ Prévision d'inflation de 2,1%



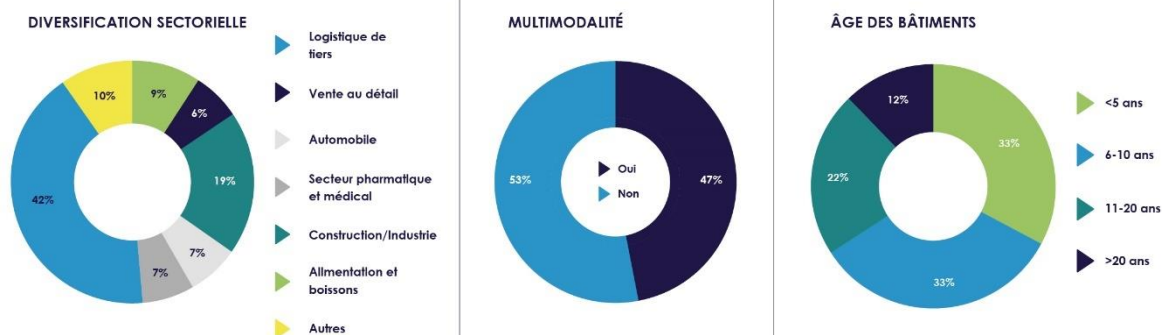
Ces perspectives ne tiennent pas compte d'éventuels effets positifs futurs sur le résultat EPRA suite à l'éventuelle reconnaissance de Montea comme FBI pour les exercices 2023 et 2024 (au total : environ 0,37 € par action).

Maintien des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil

La demande d'espace de stockage supplémentaire reste importante, tandis que l'offre se fait rare. Cela se traduit par des taux d'occupation élevés et une pression à la hausse sur les loyers dans la plupart des hotspots logistiques. 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. En outre, le secteur du commerce électronique continue de se développer. Montea tente d'apporter une réponse à ces défis en offrant des solutions immobilières innovantes et durables.

Montea vise à maintenir ses solides fondamentaux dans les années à venir. Grâce à l'accent mis sur le type de client et sa branche d'activité (notamment, soins de santé, recyclage, ...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales ...) Montea parvient à optimiser la composition de son portefeuille. Cette stratégie se traduit par des indicateurs de **performance exceptionnels liés à l'immobilier**, comme un taux d'occupation de 100% à la fin de l'année 2023 (et constamment supérieur à 99% depuis 2018) et une durée résiduelle moyenne à long terme des baux jusqu'à premier échéance (plus de 6,5 ans à la fin de l'année 2023). Avec une prévision d'inflation moyenne pondérée de 4,1% en 2024, Montea s'attend à répercuter en moyenne environ 4% sur les clients. L'effet de la répercussion de l'indexation sur le revenu locatif Like-for-Like de 2024 est estimé à 3,6%. Actuellement, le loyer contractuel est inférieur d'environ 6% au loyer du marché, ce qui offre un potentiel de hausse pour les années à venir.

²¹ Dans le cas où Montea obtiendrait le régime FBI pour l'année fiscale 2023 au cours de l'année 2024, Montea a l'intention de payer 80% de l'effet positif unique qui en résulterait comme dividende exceptionnel.



Avec un EPRA LTV sous contrôle de 33,5% et une dette nette/ EBITDA (ajusté) de 6,8x à la fin de l'année 2023, le bilan consolidé de Montea fait preuve d'une **forte solvabilité**. Malgré la hausse des taux d'intérêt, le coût moyen attendu de la dette ne dépassera pas 2,5% au cours des deux prochaines années, entre autres grâce à la politique de couverture de Montea.

Montea maintient également son attention sur la durabilité et est convaincue qu'elle peut jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte carbone et des coûts énergétiques de ses clients. La création de valeur durable est essentielle pour assurer notre croissance à long terme. Montea prévoit, d'ici fin 2024, d'équiper 100% de ses toits d'installations photovoltaïques là où c'est techniquement possible. En outre, Montea intervient également sur les sites existants pour apporter des améliorations en matière d'économie d'énergie, notamment en déconnectant les sites du réseau de gaz et en passant à des pompes à chaleur, en installant des LED à basse consommation, en rénovant et en isolant davantage les toits et en fournissant des points de charge (supplémentaires).

4 Déclaration concernant le respect de certains covenants relatifs à l'émission d'obligations

En application de l'article 5.11 des conditions d'émission des obligations émises le 30 juin 2015 (pour un montant total de € 50 millions), Montea fera une déclaration dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés concernant le respect de certains covenants imposés à l'article 5.10 de ces conditions d'émission.

Montea déclare que:

- ❑ le taux d'endettement consolidé est de 36,2 % et donc inférieur à 65 %, conformément à l'art. 5.10 point (d) des Mémoires d'Informations des emprunts obligataires émis en 2014 et à l'art. 5.10 point (c) des Mémoires d'Informations des emprunts obligataires émis en 2015, respectivement;
- ❑ le "Interest Cover" est de 4,5x et dépasse donc 1,5x comme requis par l'art. 5.10 point (e) des Mémoires d'Informations des obligations émises en 2014 et l'art. 5.10 (d) des Mémoires d'Informations des obligations émises en 2015, respectivement.

5 Déclarations prospectives

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

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

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

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

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

6 Calendrier financier

08/02/2024	Réunion en ligne analystes (11h00)
07/05/2024	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2024 (après clôture de la bourse)
08/05/2024	Réunion en ligne analystes (11h00)
21/05/2024	Assemblée générale annuelle relative à l'exercice 2023
20/08/2024	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/06/2024 (après clôture de la bourse)
21/08/2024	Réunion en ligne analystes (11h00)
24/10/2024	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2024 (après clôture de la bourse)
25/10/2024	Réunion en ligne analystes (11h00)

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

MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea SA est une société immobilière réglementée publique sous droit belge (GVV/SIR) spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2023 le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1 959 242 m², répartie sur 95 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 à la bourse Euronext Bruxelles (MONT) et Euronext Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com



Annexes

ANNEXE 1: Mesures de performance EPRA²²

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:

RÉSULTAT EPRA (EN EUR X 1000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net (IFRS)	118.810	204.458
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-11.571	-91.602
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-19
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.043	-58.408
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-30.974	14.570
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-298	-1.262
Résultat EPRA	90.010	67.738
Nombre moyen pondéré d'actions	18.387.740	16.538.273
Résultat EPRA par action (€/action)	4,90	4,10

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.

²² Les mesures de l'EPRA ont fait l'objet d'un examen limité de la part du commissaire.

EPRA NRV (EN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.518.263	1.297.636
NAV par action (€/action)	75,74	72,32
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.518.263	1.297.636
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	5.175	36.149
VI. Juste valeur des instruments financiers	-26.330	-40.374
A ajouter:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	142.708	136.604
NRV	1.639.817	1.430.015
Nombre d'actions entièrement dilué	20.121.491	18.025.220
NRV par action (€/action)	81,50	79,33

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.

EPRA NTA (EN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.518.263	1.297.636
NAV par action (€/action)	75,74	72,32
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.518.263	1.297.636
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	5.175	36.149
VI. Juste valeur des instruments financiers	-26.330	-40.374
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-548	-567
NTA	1.496.560	1.292.845
Nombre d'actions entièrement dilué	20.121.491	18.025.220
NTA par action (€/action)	74,38	71,72

²³ 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.

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

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

EPRA NDV (EN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.518.263	1.297.636
NAV par action (€/action)	75,74	72,32
I) Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.518.263	1.297.636
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-65.075	-94.400
NDV	1.453.188	1.203.236
Nombre d'actions entièrement dilués	20.121.491	18.025.220
NDV par action (€/action)	72,22	66,75

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

Calcul:

	31/12/2023			31/12/2022		
	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
(EN EUR X 1 000)	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA	Valeur locative estimée (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA
			(in %)			(in %)
Belgique	-	52.669	0,0	-	45.629	0,0
France	-	13.884	0,0	118	12.215	1,0
Les Pays-Bas	-	44.987	0,0	714	47.696	1,5
Allemagne	-	-	0,0	-	-	0,0
TOTAL	-	111.540	0,0	831	105.540	0,8

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

Définition: L'EPRA NIY est le revenu locatif annualisé basé sur le loyer constant perçu à la date de clôture, diminué des frais d'exploitation non récupérables du bien, divisé par la valeur marchande du bien, plus les frais d'achat (estimés). L'EPRA "topped-up" NIY intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour l'expiration des périodes sans loyer (ou d'autres 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 (EN EUR X 1000)		31/12/2023 TOTAL	31/12/2022 TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		2.200.841	2.086.512
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds			
Actifs détenus en vue de la vente			
Moins projets de développement		-113.707	-102.338
Portefeuille immobilier achevé		2.087.134	1.984.174
Provision pour frais d'acquisition estimés		134.908	131.561
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	2.222.043	2.115.735
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		118.416	107.318
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-6.088	-5.181
Loyers nets annualisés	B	112.328	102.136
Gratuités ou autre 'lease incentives'		102	555
"topped-up" loyers nets annualisés	C	112.430	102.691
EPRA NIY	A/B	5,06%	4,83%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,06%	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)		31/12/2023	31/12/2022
(I) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		14.276	9.230
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-527	-430
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	13.749	8.799
(ix) Frais directs de vacance		-137	-349
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	13.612	8.450
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		116.328	99.640
Revenus locatifs bruts	C	116.328	99.640
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	11,8%	8,8%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	11,7%	8,5%

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 (EN EUR X 1000)	31/12/2023					31/12/2022				
	CONSOLIDATION PROPORTIONELLE					CONSOLIDATION PROPORTIONELLE				
	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
Incluant										
Crédits des institutions financières	138.008 €				138.008 €	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	662.739 €				662.739 €	662.450 €				662.450 €
Dérivés sur devises étrangères	0 €				0 €	0 €				0 €
Dettes (commerciales) nettes	21.998 €			-341 €	21.657 €	13.518 €			-799 €	12.719 €
Immeubles à usage propre (dettes)	813 €				813 €	885 €				885 €
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0 €				0 €	0 €				0 €
A l'exclusion de										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-87.604			2 €	-87.602 €	-67.766 €			8 €	-67.758
Passif net (a)	735.955 €	0 €	0 €	-340 €	735.616 €	826.805 €	0 €	0 €	-791 €	826.014 €
Incluant										
Immeubles à usage propre	2.122 €				2.122 €	1.996 €				1.996 €
Immeubles de placement à la juste valeur	2.087.875 €			-4.795 €	2.083.080 €	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	113.707 €			-1.348 €	112.359 €	102.338 €			-4.387 €	97.951 €
Actifs incorporels	548 €				548 €	567 €				567 €
Créances (commerciales) nettes	0 €				0 €	0 €				0 €
Actifs financiers	0 €				0 €	0 €				0 €
Valeur totale du portefeuille (b)	2.204.252 €	0 €	0 €	-6.143 €	2.198.109 €	2.089.815 €	0 €	0 €	-8.416 €	2.081.399 €
LTV (a/b)	33,4 %	-	-	-	33,5 %	39,6 %	-	-	-	39,7 %

ANNEXE 2: Détails du calcul des APM's²⁴ 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:

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (EN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.870	92.864
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	30.974	-14.570
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	42.843	78.312

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul:

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (EN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat financier	-32.038	40.460
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.043	-58.408
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-17.995	-17.948

²⁴ A l'exclusion des indicateurs EPRA, dont certains sont considérés comme des APM et sont calculés dans le cadre des mesures de performance EPRA de l'annexe 2. Les mesures alternatives de performance ont fait l'objet d'un examen limité de la part du commissaire.

Marge d'exploitation

Définition: Ceci est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier divisé par le résultat immobilier.

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

Calcul:

MARGE D'EXPLOITATION (EN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat immobilier	116.139	99.913
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	102.769	91.020
MARGE D'EXPLOITATION	88,5%	91,1%

Coût moyen de la dette

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

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

Calcul:

COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (EN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat financier	-32.038	40.460
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	-759	136
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.043	-58.408
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	2.286	2.180
Intérêts intercalaires	-4.325	-740
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-20.793	-16.372
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	919.652	865.603
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	2,3%	1,9%

(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 (TTM25) (dénominateur). L'appellation EBITDA désigne le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant le résultat sur le portefeuille, augmenté des amortissements.

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

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

Calcul:

NET DEBT / EBITDA (AJUSTÉ) (EN EUR X 1 000)		31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		851.490	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-87.604	-67.766
Net debt (IFRS)		763.886	865.120
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement		-42.375	-41.621
Net debt (ajusté)	A	721.511	823.499
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS)	B	102.769	91.020
+ Amortissements (1)		336	432
Ajustement pour l'EBITDA normalisé		2.513	6.752
EBITDA (ajusté)	C	105.618	98.204
Net debt / EBITDA (ajusté)	A/C	6,8	8,4

NET DEBT / EBITDA (EN EUR X 1 000)		31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		851.490	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-87.604	-67.766
Net debt (IFRS)	A	763.886	865.120
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) (1)	B	102.769	91.020
+ Amortissements (1)		336	432
EBITDA (IFRS)	C	103.105	91.452
Net debt / EBITDA	A/C	7,4	9,5

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

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul:

INTEREST COVERAGE RATIO (EN EUR X 1 000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	102.769	91.020
Revenus financiers (+)	866	171
TOTAL (A)	103.635	91.192
Charges financières nettes (-)	23.079	18.670
TOTAL (B)	23.079	18.670
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	4,5	4,9

²⁵ Le montant des frais financiers nets pour 2023 a été ajusté par des intérêts intercalaires.

ANNEX 3: : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2023

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)		31/12/2023 12 MOIS	31/12/2022 12 MOIS
I.	Revenus locatifs	106.985	90.729
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-360	160
	RESULTAT LOCATIF NET	106.625	90.889
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12.468	10.177
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-14.023	-11.257
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	11.068	10.105
	RESULTAT IMMOBILIER	116.139	99.913
IX.	Frais techniques	-67	-30
X.	Frais commerciaux	-190	-127
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-137	-349
XII.	Frais de gestion immobilière	-2.658	-1.459
XIII.	Autres charges immobilières	-83	-38
	CHARGES IMMOBILIERES	-3.135	-2.003
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	113.004	97.910
XIV.	Frais généraux de la société	-10.077	-6.742
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-157	-148
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	102.769	91.020
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	19
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.870	92.864
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	114.639	183.903
XX.	Revenus financiers	866	171
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-18.754	-17.931
XXII.	Autres charges financières	-107	-189
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-14.043	58.408
	RESULTAT FINANCIER	-32.038	40.460
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	82.601	224.362
XXV.	Impôts des sociétés	36.209	-19.904
XXVI.	Exit tax	0	0
	IMPOTS	36.209	-19.904
	RESULTAT NET	118.810	204.458
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	118.535	204.505
	Intérêts minoritaires	275	-46
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	20.121.491	18.025.220
	Nombre moyen pondéré d'actions de la période	18.387.740	16.538.273
	RESULTAT NET par action (EUR)	6,46	12,36

ANNEXE 4: État consolidé du bilan au 31/12/2023

BILAN CONSOLIDÉ (EUR X 1.000)		31/12/2023	31/12/2022
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.312.331	2.216.000
A.	Goodwill	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	548	567
C.	Immeubles de placement	2.201.758	2.124.563
D.	Autres immobilisations corporelles	82.962	50.273
E.	Actifs financiers non courants	26.825	40.367
F.	Créances de location-financement	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	239	230
H.	Actifs d'impôts différés	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	121.603	111.712
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0
D.	Créances commerciales	28.331	24.607
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	780	13.458
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	87.604	67.766
G.	Comptes de régularisation	4.888	5.881
	TOTAL DE L'ACTIF	2.433.934	2.327.712
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.520.777	1.301.220
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.518.263	1.297.636
A.	Capital	394.914	353.244
B.	Primes d'émission	423.586	319.277
C.	Réserves	580.953	420.657
D.	Résultat net de l'exercice	118.810	204.458
II.	Intérêts minoritaires	2.514	3.584
	PASSIFS	913.157	1.026.492
I.	Passifs non courants	820.997	909.109
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières non courantes	815.327	872.967
a.	Établissement de crédit	105.488	161.271
b.	Crédit-bail	465	595
c.	Autres	709.374	711.101
C.	Autres passifs financiers non courants	495	-7
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	5.175	36.149
II.	Passifs courants	92.160	117.383
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières courantes	36.162	59.919
a.	Établissements de crédit	33.333	57.333
b.	Crédit-bail	117	110
c.	Autres	2.712	2.475
C.	Autres passifs financiers courants	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	19.416	28.407
a.	Exit tax	2.738	6.067
b.	Autres	16.678	22.340
E.	Autres passifs courants	637	2.343
F.	Comptes de régularisation	35.944	26.714
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2.433.934	2.327.712

ANNEXE 5: État consolidé des mouvements de fonds propres au 31/12/2023

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EUR X 1 000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	29.467	84.584	13.092	0	2.448	129.591
Augmentation de capital	35.627	84.584	0	0	0	120.211
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	14.928	0	0	14.928
Actions propres	-14.649	0	0	0	0	-14.649
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	8.489	0	-1.695	0	0	6.794
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	2.287	2.287
Corrections	0	0	-141	0	161	20
Sous-total	353.244	319.277	241.871	227.848	3.631	1.145.870
Dividendes	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Résultat reporté	0	0	227.848	-227.848	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	46	204.458	-46	204.458
AU 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	41.670	104.310	15.352	0	-1.355	159.977
Augmentation de capital	40.907	104.310	0	0	0	145.217
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	15.428	0	0	15.428
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	763	0	-248	0	0	515
Intérêts minoritaires	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Corrections	0	0	0	0	0	0
Sous-total	394.914	423.586	436.008	204.458	2.229	1.461.197
Dividendes	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Résultat reporté	0	0	204.458	-204.458	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-285	118.810	285	118.810
AU 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777

ANNEXE 6: État du résultat global consolidé au 31/12/2023

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (EUR X 1.000)	31/12/2023 12 MOIS	31/12/2022 12 MOIS
Résultat net	118.810	204.458
Autres éléments du résultat global	15.428	14.928
Éléments repris dans le résultat:	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés	0	0
lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Éléments non-repris dans le résultat:	15.428	14.928
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	15.428	14.928
Résultat global	134.238	219.387
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	133.963	219.433
Intérêts minoritaires	275	-46

ANNEXE 7: : État des flux de trésorerie consolidés

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EN EUR X 1 000)	31/12/2023 12 MOIS	31/12/2022 12 MOIS
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	67.766	15.172
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	111.974	84.458
Résultat net	118.810	204.458
Charges d'intérêts nettes	18.754	17.931
Produits financiers	-866	-171
Impôts	-36.209	19.904
Plus (-)/moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	-19
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	100.489	242.103
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	14.043	-58.408
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.870	-92.864
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	515	-7.751
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	336	432
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	335	-160
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	3.359	-158.751
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	9.937	-9.879
Diminution (+)/augmentation (-) des stocks	0	0
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	-1.811	10.985
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	8.126	1.106
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-86.337	-362.371
Investissements	-86.337	-362.424
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-79.642	-291.228
Paiements pour les acquisitions d'immeubles destinés à la vente	0	0
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-6.215	-70.598
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-481	-598
Désinvestissements	0	53
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	53
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	-5.800	330.507
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	-79.333	280.062
Augmentation de capital	145.217	120.211
Dividendes versés	-59.230	-49.109
Intérêts payés	-12.454	-20.657
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	87.604	67.766

ANNEXE 8: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2023

DocuSign Envelope ID: 86DB9D6A-2BFF-4F53-AAFD-01080159A99A



Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Anvers, 31 janvier 2024

Chère Madame,

Cher Monsieur,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles sont connus par les experts.

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

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

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

Les experts ont adopté différentes méthodes.

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

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

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

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

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

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

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2023 s'élevé à :

2.422.978.986 EUR

(Deux milliards quatre cent vingt-deux millions neuf cent soixante-dix-huit mille neuf cent quatre-vingt-six euros)

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

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France, 10,4% pour les immeubles détenus aux Pays-Bas et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, au titre de frais de mutation sur la valeur de marché, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2023 à :

2.280.271.420 EUR

(Deux milliards deux cent quatre-vingts millions deux cent soixante et onze mille quatre cent vingt euros)

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

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

DocuSigned by:
Greet Hex
E23112788E775817

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

DocuSigned by:
Christophe Adam
14F4E77518524493

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

DocuSigned by:
Patrick Metzger
73701E33A315664C

Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany

DocuSigned by:
Nicolas Janssens
DF318E398925407

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2023, la valeur d'investissement à 815.473.662 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 785.707.724 EUR.

DocuSigned by:
Greet Hex
12310708F756417

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

DocuSigned by:
Christophe Adam
14F4E175B53449F

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

DocuSigned by:
Patrick Metzger
73701E33A3156A6C

Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany

Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2023, la valeur d'investissement à 1.607.505.324 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.494.563.696 EUR.

DocuSigned by:
Nicolas Janssens
DF310389605407...

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

ANNEXE 9: Déclaration du commissaire

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