

Communiqué de presse Déclaration intermédiaire

Communiqué de presse - Information réglementée
de l'administrateur unique, relative à la période
du 01/01/2022 au 31/03/2022

Embargo jusqu'au 12/05/2022 – 7h00



MORE INFORMATION:
MONTEA.COM


MONTEA
SPACE FOR GROWTH

À retenir en Q1 2022

- ❑ **État d'avancement Track'24** : Depuis début 2021, Montea a identifié¹ un **volume d'investissement de € 400 millions, dont € 301 millions déjà réalisés et € 99 millions en cours de réalisation**. Ce volume d'investissement de € 400 millions se compose d'un mix de :
 - ⇒ Investissements permanents (env. 50 %)
 - ⇒ projets de développement et d'extension (env. 30 %)
 - ⇒ positions foncières (env. 20 %)

Ceci représente un **rendement initial net moyen de 5,6 %** hors réserve foncière²
- ❑ La **juste valeur du portefeuille immobilier** augmente au premier trimestre 2022 de **€ 176 millions** (€ 128 millions en volume d'investissement réalisé et € 47 millions de plus-value latente sur les projets récemment réceptionnés, y compris revalorisation du portefeuille existant) **pour atteindre € 1,9 milliard soit une augmentation de 10 % par rapport à 2021**
- ❑ Au début de 2022, Steven Claes a été nommé **Chief Human Resources Officer**. Il a rejoint l'équipe de management et va élaborer la **future politique HR**
- ❑ Le **rapport ESG 2021** précise les ambitions en termes de durabilité de l'entreprise : occuper **une place de leader** en la matière

Perspectives pour 2022

- ❑ Croissance du **résultat EPRA par action** pour 2022 à **€ 4,00 par action** (en hausse de 7 % sur 2021)
- ❑ Croissance du **dividende par action** pour 2022 à **€ 3,23 par action** (en hausse de 7 % sur 2021)
- ❑ Réalisation d'un **volume d'investissement** d'environ **€ 300 millions** sur 2022

¹ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et au premier trimestre 2022 ainsi que des projets en cours d'exécution.

² En incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 5,1 %.

L'essentiel du plan de croissance track'24

- ❑ **Le résultat EPRA par action** augmente à **€ 4,30** en 2024
(> **20 %** d'augmentation sur 2020)

- ❑ **Le dividende par action** augmente à **€ 3,45** en 2024, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
(> **20 %** d'augmentation sur 2020)

- ❑ Réalisation d'un volume d'investissement de **€ 800 millions** sur la période 2021-2024
(> **60 %** d'augmentation sur Q4 2020)

- ❑ Focus sur l'**immobilier logistique durable et polyvalent**
 - ⇒ Implantations stratégiques du meilleur niveau
 - ⇒ Sites multimodaux
 - ⇒ Bâtiments multifonctionnels
 - ⇒ Exploitation maximale de l'espace – réaménagement de friches industrielles

- ❑ Montea ambitionne de réduire les **émissions de CO₂** de ses **propres opérations** de **50 % pour fin 2024**, dans le fil de l'objectif pour 2030, à savoir une **neutralité carbone complète sans compensation**

- ❑ Montea ambitionne de réduire les **émissions de CO₂** de ses **bâtiments** de **20 % pour fin 2024**, dans le fil de l'objectif pour 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la conférence climatique de Paris (Paris Proof)

Résumé

À retenir en Q1 2022

1. Le résultat EPRA de Montea pour les 3 premiers mois de 2022 se monte à € 15,0 millions, un niveau comparable à celui de la même période de 2021 (€ 15,4 millions). Montea a perçu au premier trimestre 2021 une indemnité non récurrente, en vertu d'une convention aux termes de laquelle Montea renonçait à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente perçue en 2021, le résultat EPRA progresse de 11 % comparé à la même période de 2021.
2. Le résultat EPRA par action pour Q1 2022 s'élève à € 0,93 par action, comparable au résultat EPRA par action de Q1 2021 (€ 0,96 par action). Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue en 2021, le résultat EPRA par action progresse de 10 % comparé aux trois premiers mois de 2021.
3. Depuis début 2021, Montea a identifié un volume d'investissement³ de € 400 millions, dont € 301 millions déjà réalisés et € 99 millions en cours de réalisation. Montea poursuit sur son élan de 2021. La société est sur la bonne voie pour réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Ce volume d'investissement de € 400 millions se compose d'un mix de :
 - investissements permanents ; achetés en 2021 & Q1 2022 + achats à finaliser en Q1 2022 (env. 50 %)
 - projets de développement et d'extension ; achevés et en cours de réalisation fin Q1 2022 (env. 30 %)
 - achats des positions foncières ; achetés en 2021 & Q1 2022 (env. 20 %)

Ceci représente un rendement initial net moyen de 5,6 % hors réserve foncière.⁴

4. Au premier trimestre 2022, un volume supplémentaire en portefeuille a été réalisé à hauteur de € 176 millions. Cette augmentation représente un volume d'investissement réalisé de € 128 millions, ainsi que la plus-value latente des projets récemment réceptionnés et les revalorisations du portefeuille existant pour la somme totale de € 47 millions. Ces revalorisations résultent essentiellement du yield shift descendant (6 points de base) sur le portefeuille existant ainsi que de la hausse des valeurs locatives estimées sur le marché (1,6 %). La juste valeur du portefeuille immobilier, développements et panneaux photovoltaïques compris, augmente à € 1.874 millions, un progrès de 10 % par rapport à 2021 (€ 1.698 millions).
5. Ce volume supplémentaire s'explique en partie par les nouvelles transactions d'achat qui s'inscrivent parfaitement dans le plan de croissance Track'24. Montea poursuit sa croissance :
 - Acquisition du bâtiment loué à Transuniverse Forwarding SA à Gand (BE)
 - Acquisition du bâtiment loué à Barsan Groep à Tilburg (NL)
 - Acquisition de deux bâtiments loués à PostNL à Zwolle et 's Hertogenbosch (NL)
 - Acquisition du projet de bâtiment neuf loué à GVT Transport & Logistics à Alkmaar (NL)

Par ailleurs, au premier trimestre 2022, les projets suivants ont été réceptionnés : le centre de distribution de Waddinxveen (NL), loué pour 10 ans à HBM Machines B.V., et le centre de recyclage et de distribution cleantech de Tiel (NL), loué pour 20 ans à Re-Match.

6. Avec un endettement de 41,1 % au 31 mars 2022, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Les indicateurs de performance du portefeuille restent également très solides en 2022. Un taux d'occupation de 98,8 %, une durée résiduelle des contrats de location jusqu'à la première échéance de 7,3 ans (hors panneaux photovoltaïques), qualité et diversification de la clientèle : autant d'atouts indéniables.

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

⁴ En incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 5,1 %.

7. Montea reconfirme la proposition de distribuer un dividende brut de € 3,03 par action en juin 2022, sur la base d'un taux de distribution de 80 %.

8. Au début de 2022, Steven Claes a été nommé Chief Human Resources Officer. Il a rejoint l'équipe de management et va élaborer la future politique HR et évoluer la stratégie et la culture pourront dans le même sens.

9. Montea mise résolument sur la réduction de l'empreinte carbone de son portefeuille existant (operational carbon) et de ses nouveaux développements (embodied carbon). Montea conforte son ambition d'occuper une place de leader sur le plan de la durabilité.

Montea opérations

Objectifs émissions de gaz



Portefeuille existant

Objectifs émissions de gaz



Nouveaux développements

Objectifs émissions de gaz



Perspectives pour 2022

- ❑ Croissance du **résultat EPRA par action** pour 2022 à **€ 4,00 par action** (en hausse de 7 % sur 2021)
- ❑ Croissance du **dividende par action** pour 2022 à **€ 3,23 par action** (en hausse de 7 % sur 2021)
- ❑ Réalisation d'un **volume d'investissement** d'environ **€ 300 millions** sur 2022

Table des matières

1	Rapport de gestion	7
1.1	Chiffres clés	7
1.2	État d'avancement Track'24 (au niveau portefeuille)	10
1.3	Événements et transactions importants survenus en Q1 2022	16
1.4	Résultats financiers au 31 mars 2022.....	26
1.5	Événements importants survenus après le 31/03/2022	34
1.6	Transactions entre parties liées	34
2	Perspectives.....	35
2.1	Perspectives pour 2022.....	35
2.2	Track'24.....	37
3	Déclarations prospectives.....	38
4	Calendrier financier	39
	Annexes	40
	ANNEXE 1 : Mesures de performance EPRA	40
	ANNEXE 2 : Calcul détaillé des APM utilisés par Montea	44

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

		BE	FR	NL	DE	31/03/2022 3 mois	31/12/2021 12 mois	31/03/2021 3 mois
Portefeuille immobilier								
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		37	17	28	2	84	79	75
Taux d'occupation (2)	%	100,0%	90,2%	100,0%	100,0%	98,8%	99,7%	99,4%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m ²	789.440	200.749	686.407	35.965	1.712.561	1.545.165	1.485.292
Valeur d'investissement des immobiliers (4)	K€	800.419	221.269	784.339	45.746	1.851.773	1.635.073	1.447.807
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	860.997	215.031	755.225	42.818	1.874.071	1.698.123	1.450.530
Immobiliers	K€	780.889	206.704	719.577	42.818	1.749.988	1.548.305	1.370.186
Projets en développement	K€	53.815	8.327	26.286	0	88.428	114.834	47.658
Panneaux photovoltaïques	K€	26.294	0	9.361	0	35.655	34.983	32.686
Surface totale - Réserve foncière	m ²					1.943.662	1.991.351	1.426.246
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²					1.465.964	1.429.246	1.277.109
dont générateurs de revenus	%					66%	68%	68%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²					477.698	562.105	149.137
Résultats consolidés								
Résultats								
Résultat net locatif	K€					20.688	75.145	19.074
Résultat immobilier	K€					21.900	84.743	21.988
Résultat avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					19.143	77.275	19.515
Marge d'exploitation (6)	%					87,4%	91,2%	88,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))	K€					-3.111	-11.561	-2.813
Résultat EPRA (8)	K€					15.001	60.433	15.443
Moyenne pondérée nombre d'actions						16.215.456	16.130.871	16.023.694
Résultat EPRA par action (9)	€					0,93	3,75	0,96
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€					19	453	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					46.702	175.392	69.584
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					-5.548	-21.397	-12.332
Résultat sur le portefeuille (10)	K€					41.173	154.448	57.252
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					22.581	12.967	5.359
Résultat net (IFRS)	K€					78.754	227.848	78.054
Résultat net par action	€					4,86	14,12	4,87
Bilan consolidé								
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (12)	K€					1.085.235	1.015.097	894.123
EPRA NRV (13)	K€					1.200.302	1.144.202	1.003.683
EPRA NTA (14)	K€					1.094.618	1.053.984	931.460
EPRA NDV (15)	K€					1.061.710	1.013.270	895.989
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					794.557	675.905	543.210
Total du bilan	K€					1.934.936	1.752.917	1.497.345
Ratio d'endettement (16)	%					41,1%	38,6%	36,3%
IFRS VAN par action (12)	€					66,93	62,60	55,80
EPRA NRV par action (13)	€					74,02	70,56	62,64
EPRA NTA par action (14)	€					67,50	65,00	58,13
EPRA NDV par action (15)	€					65,48	62,49	55,92
Cours de bourse (17)	€					118,00	132,20	89,00
Prime	%					76,3%	111,2%	59,5%



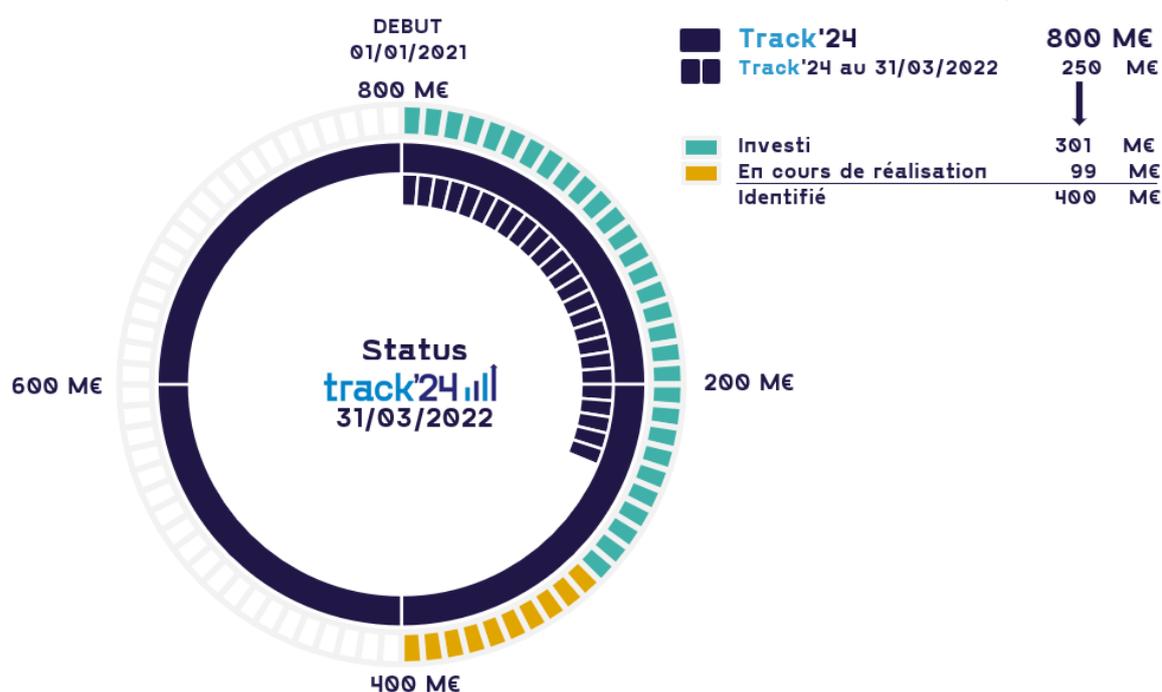
- 1) Y compris immeubles destinés à la vente.
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 3) La surface des terrains loués (partie rentable de la réserve foncière) est prise en compte à 20 % de la surface totale. En effet, la valeur locative moyenne d'un terrain est voisine de 20 % de la valeur locative d'un bien logistique.
- 4) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- 5) Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS, hors immeubles à usage propre.
- 6) La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier. Voir annexe 2.
- 7) Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Représente 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) VNA IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La VNA IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- 13) EPRA Net Reinstatement Value : La NRV part du principe que les entités ne vendent jamais d'actifs. Elle a pour but de refléter la valeur de reconstitution de l'entité. L'objet de cet indicateur est de déterminer ce qu'il faudrait pour reconstituer la société via les marchés d'investissement, sur la base de la structure actuelle du capital et du financement, y compris les taxes de transfert sur l'immobilier. La NRV EPRA par action est la NRV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 14) EPRA Net Tangible Assets part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui permet d'obtenir des niveaux déterminés d'impôts différés. La NTA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. La NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 15) EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de vente des actifs de la société qui mène à la réalisation des impôts différés ainsi qu'à la liquidation des dettes et instruments financiers. La NDV EPRA par action est la EPRA NDV basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 16) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir aussi annexe 2.
- 17) Cours boursier à la fin de la période.

	Definition	Objectif	31/03/2022	31/03/2021
A) Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	€ x 1000:	
			15.001	15.443
			€/ action:	
			0,93	0,96
B) EPRA Net Reinstatement Value	La NRV suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.	L'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	€ x 1000:	
			1.200.302	1.003.683
			€/ action:	
			74,02	62,64
C) EPRA Net Tangible Assets	Le scénario NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	€ x 1000:	
			1.094.618	931.460
			€/ action:	
			67,50	58,13
D) EPRA Net Disposal Value	Représente la valeur pour les actionnaires dans un scénario de cession, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt en résultant.	L'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise, entraînant la réalisation d'impôts différés et la liquidation de dettes et d'instruments financiers. Cette mesure ne doit pas être considérée comme une mesure de liquidation car, dans de nombreux cas, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.	€ x 1000:	
			1.061.710	895.989
			€/ action:	
			65,48	55,92
E) Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.	Une mesure clé pour permettre une mesure significative de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.	14,1%	13,5%
F) Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance directs)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.	Une mesure clé pour permettre une mesure significative de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.	12,5%	12,3%
	Definition	Objectif	31/03/2022	31/12/2021
G) EPRA Taux de Vacance	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une mesure « pure » (%) de l'espace vacant dans les immeubles de placement, basée sur l'ERV.	1,2%	0,4%
H) EPRA Net Initial Yield	Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	4,8%	4,9%
I) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	EPRA "Topped-up" Net Initial Yield incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA Net Initial Yield relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	4,9%	4,9%

Le ratio de coûts EPRA est chaque fois plus élevé au premier trimestre en raison de IFRIC 21.

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

Depuis début 2021, Montea a identifié⁵ un volume d'investissement de € 400 millions, dont € 301 millions déjà réalisés et € 99 millions en cours de réalisation. Sur ces investissements identifiés, Montea prévoit de réaliser un rendement initial net moyen de 5,6 %, hors réserve foncière. En incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 5,1 %. Montea poursuit sur son élan de 2021. La société est sur la bonne voie pour réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Ces investissements comprennent des achats de terrains et de magasins loués, des projets de développement et d'extension, ainsi que des investissements en panneaux photovoltaïques.



1.2.1 Acquisitions

1.2.1.1 Achats réalisés⁶

Dans le courant du premier trimestre 2022, le volume total des achats a avoisiné € 109 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

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

⁶ Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/03/2022.

Acquisition des bâtiments loués à PostNL, Zwolle et 's Hertogenbosch (NL)⁷

Début 2022, Montea a conclu un accord avec Urban Industrial en vue du rachat de deux bâtiments à 's Hertogenbosch et Zwolle, tous deux actuellement loués à PostNL.

À Zwolle, il s'agit d'un terrain de 6 ha avec une empreinte d'environ 29 000 m². Le bien de 's Hertogenbosch est un terrain de 5 ha avec une empreinte d'environ 24 000 m². Les deux sites bénéficient d'une situation stratégique à l'entrée de la ville, idéale pour l'e-commerce. L'abondance de terrains extérieurs offre par ailleurs des possibilités d'extension en cas de départ du locataire actuel. L'achat des deux bâtiments est intervenu le 31/01/2022.



Acquisition du bâtiment de Barsan, Tilburg (NL)⁸

Début 2022, Montea et un investisseur particulier ont conclu un accord portant sur l'achat du bien logistique de Tilburg loué par le groupe Barsan. Le bâtiment de 6 000 m² se trouve sur un terrain de 2 ha. Le site possède un potentiel d'extension du bâtiment. L'achat a eu lieu le 31/01/2022.



Acquisition du bâtiment de GVT, Alkmaar (NL)⁹



Début février 2022, Montea a conclu un accord concernant trois projets de construction qui seront loués à GVT Transport & Logistics pour un terme de 10 ans. Le premier de ces projets a été réceptionné au premier trimestre 2022. Il se situe à Alkmaar, un endroit idéal pour la distribution à maillage fin. Les sites de Berkel & Rodenrijs et Echt seront réceptionnés et achetés au deuxième et au troisième trimestre 2022 (cf. 1.2.1.2).

⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

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

⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou www.montea.com.

Acquisition d'un terrain à développer à Lembeek (BE)

À Lembeek, non loin de l'accès au ring de Bruxelles, Montea a acheté au premier trimestre un terrain d'environ 55 000 m² représentant une valeur d'investissement voisine de € 10,0 millions. Le site se prête à la fois aux activités logistiques et à la distribution urbaine (sud de Bruxelles). Montea espère entamer le développement du terrain dans le courant de 2023.

Acquisition du bâtiment de Transuniverse, Gand (BE)

Au premier trimestre 2022, Montea a finalisé un accord avec Transuniverse Forwarding SA en vue de la reprise d'un bâtiment stratégiquement situé à Gand. Il s'agit d'un terrain d'environ 46 000 m² sur lequel on trouve actuellement des bâtiments d'environ 27 000 m². Les bâtiments sont loués à Transuniverse Forwarding SA, une entreprise qui offre des solutions de transport sur mesure à sa clientèle ainsi qu'à Oxfam Fair Trade SC, un acteur du commerce équitable mondial.

La situation du bâtiment sur la R4 lui confère un intérêt stratégique de long terme, par exemple dans le cadre du dernier kilomètre des livraisons à Gand.

1.2.1.2 Achats à finaliser après Q1 2022¹⁰

Acquisition des bâtiments de GVT, Echt, Berkel & Rodenrijs (NL)¹¹

Dans le courant du deuxième et du troisième trimestre 2022, les deux sites de Echt et Berkel & Rodenrijs, loués pour un terme fixe de 10 ans à GVT Transport & Logistics, seront réceptionnés. Comme à Alkmaar, ces endroits conviennent particulièrement à la distribution en maillage fin (cf. 1.2.1.1).



¹⁰ Inclus dans le volume d'investissement « en cours de réalisation » au 31/03/2022.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou www.montea.com.

1.2.2 Projets de développement et d'extension

1.2.2.1 Projets réceptionnés dans le courant de Q1 2022¹²

Au premier trimestre 2022, une superficie d'environ 59 700 m² en projets prélués a été réceptionnée, pour un investissement total de € 52 millions (hors investissements en panneaux solaires, voir 1.2.2.3).

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

Au premier trimestre 2022, la première phase (50 % du terrain acheté en 2020) de développement d'un centre de distribution a été réceptionnée à Waddinxveen, aux Pays-Bas. Le site est entièrement prélué à HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans.¹³



Phase 1 développement :

- Achat terrain : Q3 2020
- Superficie terrain¹⁴ : 60 000 m²
- Surface espace de stockage : env. 50 000 m²
- Début du développement : Q1 2021
- Réception : 28/02/2022
- Locataire : HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans
- Valeur d'investissement : environ € 40 millions

Centre de recyclage et de distribution Cleantech, Tiel (NL)¹⁵

Au premier trimestre 2022, Montea a réceptionné la construction d'un centre de recyclage et de distribution de 9 700 m² pour Re-match. Le centre de recyclage et de distribution est construit sur un terrain d'environ 48 ha à Tiel, que Montea a acheté en septembre 2018. Après achèvement de ce développement pour Re-match, le site comptera encore 45 ha de terrain disponible pour le développement. Dans l'intervalle, le site reste loué à Recycling Combinatie REKO B.V. (stockage et traitement des déchets résiduels) et Struyk Verwo Infra B.V.



- Achat terrain loué : Q3 2018
- Superficie terrain loué : 479 000 m² dont 31 800 m² sont dégagés pour la construction d'un centre de distribution. Le reste continuera d'être loué à Recycling Combinatie REKO B.V. et Struyk Verwo Infra B.V.
- Superficie centre de distribution : 9 700 m²
- Début du développement : Q2 2021
- Réception : 25/03/2022
- Locataire : Re-Match pour un terme fixe de 20 ans
- Valeur d'investissement : environ € 12 millions

¹² Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/03/2022.

¹³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com.

¹⁴ La superficie totale du terrain acheté atteint 120 000 m². La phase 2 (60 000 m²) ne sera considérée comme projet identifié qu'à partir du début de la construction.

¹⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com.

1.2.2.2 Projets en cours de réalisation en 2022¹⁶

Par ailleurs, dans le courant de 2021, Montea a lancé une série de projets à réceptionner en 2022. Il s'agit du développement d'une surface d'environ 55 000 m² en projets préloués ainsi qu'une tour de parking prélouée d'environ 40 000 m². Le budget d'investissement total avoisine € 84 millions.

Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)¹⁷

Au deuxième trimestre 2021, Montea a signé un bail de huit ans avec Bas Service Oriented pour le développement d'un nouveau centre de distribution d'environ 26 500 m² dans le parc d'activités Vosdonk à Etten-Leur. Montea avait déjà signé en 2019 la convention d'achat de cette friche industrielle de 37 520 m². Dans l'intervalle, le site a été entièrement réhabilité et le permis d'environnement est irrévocable. Les travaux vont bon train.



- Achat terrain : Q4 2019
- Superficie terrain : env. 37 520 m²
- Superficie prévue du centre de distribution : environ 26 500 m²
- Début du développement : Q3 2021
- Réception prévue : Q2 2022
- Locataire : Bas Service Oriented pour un terme fixe de 8 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 20 millions

Blue Gate, Anvers (BE)

En février 2016, Montea est devenue le partenaire exclusif du développement du terrain logistique Blue Gate à Anvers. La priorité va à des bâtiments de nouvelle génération, combinant une durabilité sans précédent avec une distribution urbaine à faible impact.



Durant le troisième trimestre 2021, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution d'environ 8.500 m². Le site est entièrement préloué à Amazon Logistics pour un terme fixe de 15 ans. Le centre de distribution sera certifié Breeam Excellent.

- Achat terrain : Q3 2021
- Superficie terrain : env. 38 000 m²
- Superficie centre de distribution : environ 8 500 m²
- Surface tour de parking : 5 niveaux d'environ 8 000 m²
- Début de la construction : Q3 2021
- Réception prévue : Q3 2022
- Locataire : Amazon Logistics pour un terme fixe de 15 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 41 millions

¹⁶ En partie inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/03/2022 et en partie dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 31/03/2022.

¹⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com.

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (BE)¹⁸

Fin 2021, Montea a conclu un nouvel accord de collaboration avec le groupe de construction Cordeel et sa division immobilière C-living (ci-après « Groupe Cordeel »). Montea intervient dans les développements en cours de Groupe Cordeel à Tongres, Vilvorde et Zele. Montea et son nouveau partenaire uniront leurs forces pour donner un nouvel avenir aux terrains, pour une surface totale voisine de 420 000 m².



Au quatrième trimestre 2021, dans une première phase, Montea a fait l'acquisition de deux terrains d'environ 180.000 m² à Tongres. Sur le premier terrain, dès 2021, un premier bâtiment préloué (XPO Logistics) de 20 000 m² a déjà été développé. Le développement d'un deuxième bâtiment de 20 000 m² a commencé.

Phase 1 du développement – deuxième bâtiment sur 1^e terrain (20 000 m²) :

- Achat terrain : Q4 2021
- Superficie terrain : env. 44 000 m²
- Superficie centre de distribution : environ 20 000 m²
- Début de la construction : Q4 2021
- Réception prévue : Q4 2022
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 24 millions

1.2.2.3 Développements dans le portefeuille PV

À la fin du premier trimestre 2022, le parc photovoltaïque de Montea atteint une puissance totale d'environ 43 MWp. Cela représente une production d'environ 40.000 MWh, l'équivalent de la consommation de quelque 11.500 familles, ou une réduction du CO₂ correspondant à 650 ha de forêt.

Réalisations prévues en 2022¹⁹

Montea a équipé de panneaux solaires environ 86 % de ses entrepôts belges. L'ambition est de porter ce pourcentage à 95 %, la capacité maximale du parc actuel sur le plan technique. Un budget d'investissement d'environ € 0,6 million est prévu à cet effet.

Aux Pays-Bas, 61 % des entrepôts du parc sont désormais munis de panneaux solaires. Montea ambitionne de porter ce pourcentage à 75 % et prévoit à cette fin un budget d'investissement d'environ € 9 millions. On s'attend cependant à des retards causés par les problèmes de capacité du réseau électrique des Pays-Bas.

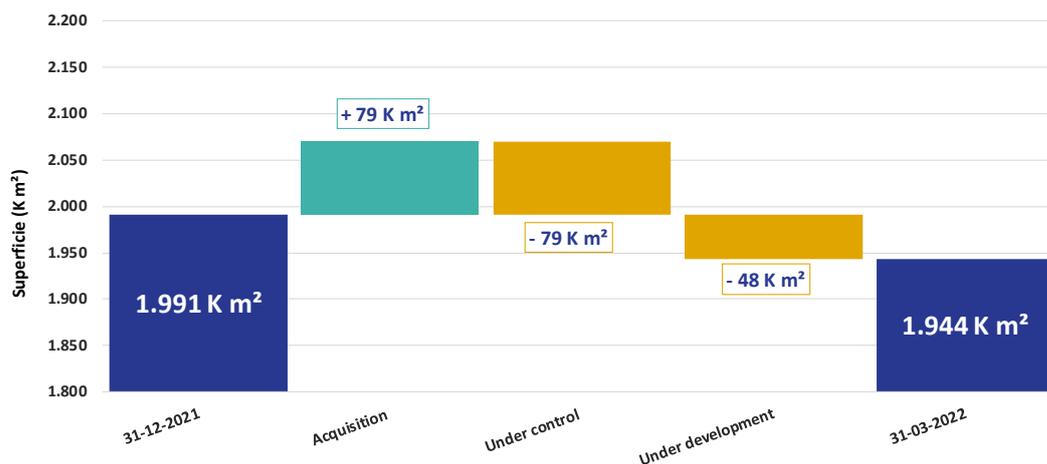
Outre les Pays-Bas et la Belgique, le quatrième trimestre 2021 a vu les premières installations de panneaux photovoltaïques en France. Un budget d'investissement d'environ € 4 millions a été dégagé à cette fin.

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

¹⁹ Inclus dans le volume d'investissement « en cours de réalisation » au 31/03/2022.

1.2.3 Potentiel de développement – réserve foncière

Comme en 2021, le premier trimestre 2022 se clôture avec une réserve de terrains d'environ 2 000 000 m² au total, une réserve stable qui lui permettra de continuer à concrétiser ses ambitions dans les années qui viennent. Au premier trimestre 2022, Montea a pu acheter environ 80 000 m² de terrains qui étaient déjà sous son contrôle (cf. 1.2.1.1). Il s'agit d'un terrain à développer situé à Lembeek, soit environ 55.000 m², et de trois extensions à Tilburg, Zwolle et 's Hertogenbosch, soit environ 24 000 m² aux Pays-Bas. Par ailleurs, début 2022, un développement a commencé à Tongres (BE), sur le terrain d'environ 44 000 m² (cf. 1.2.2.2).



1.3 Événements et transactions importants survenus en Q1 2022

1.3.1 Locations en Q1 2022

Taux d'occupation de 98,8 %

Le taux d'occupation s'élève fin mars 2022 à 98,8 % (contre 99,7 % fin 2021). Sur les 9 % de contrats arrivant à échéance en 2022, 82 % sont déjà prolongés ou renouvelés.

Les vacances limitées se trouvent à St-Martin-de-Crau (FR), précédemment loué à Office Dépot.

1.3.2 Désinvestissements

Il n'y a pas eu de désinvestissements au premier trimestre 2022.

1.3.3 Rapport ESG²⁰ : notre stratégie de durabilité

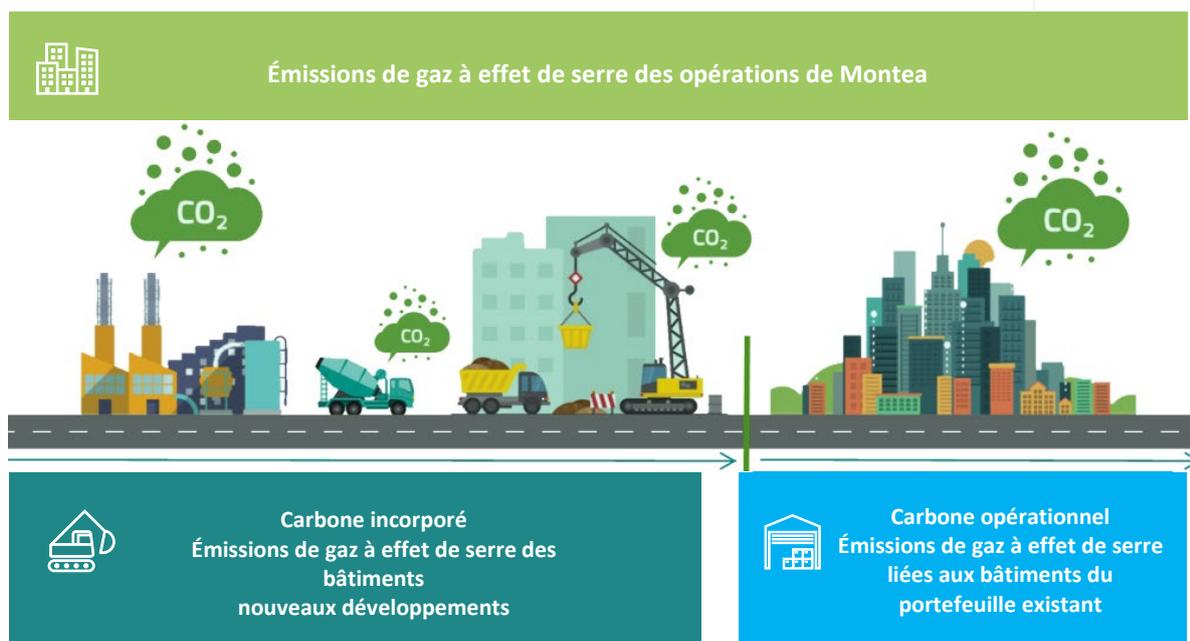
Entreprendre et croître dans un souci de qualité, avec prise en compte de notre environnement au sens large : cela a toujours fait partie de l'ADN de Montea. C'est en 2020 que nous avons pour la première fois transformé cet ADN en une vision claire et une stratégie de durabilité. En 2021, nos efforts ont été reconnus, notamment par un score GRESB plus que doublé et un EPRA sBPR Silver Award. C'est aussi en 2021 que nous avons affiné notre stratégie de durabilité sur la base de nouveaux acquis sur le plan de l'Environnement (Environment), de l'Équipe (Social) et de la Gouvernance (Governance).

1.3.3.1 Environnement (Environment)

Affinement des objectifs de durabilité 2030/2050

Montea a coulé sa vision de la durabilité future dans un plan stratégique 2030/2050, dont la mise au point fine s'est poursuivie en 2021. La décision a notamment été prise de privilégier la réduction du « embodied carbon » des nouveaux développements. Parallèlement, les politiques ESG et corporate ont été actualisées en 2021 pour mieux refléter notre ambitieuse stratégie de durabilité. Montea conforte ainsi sa volonté d'occuper une place de leader sur le plan de la durabilité.

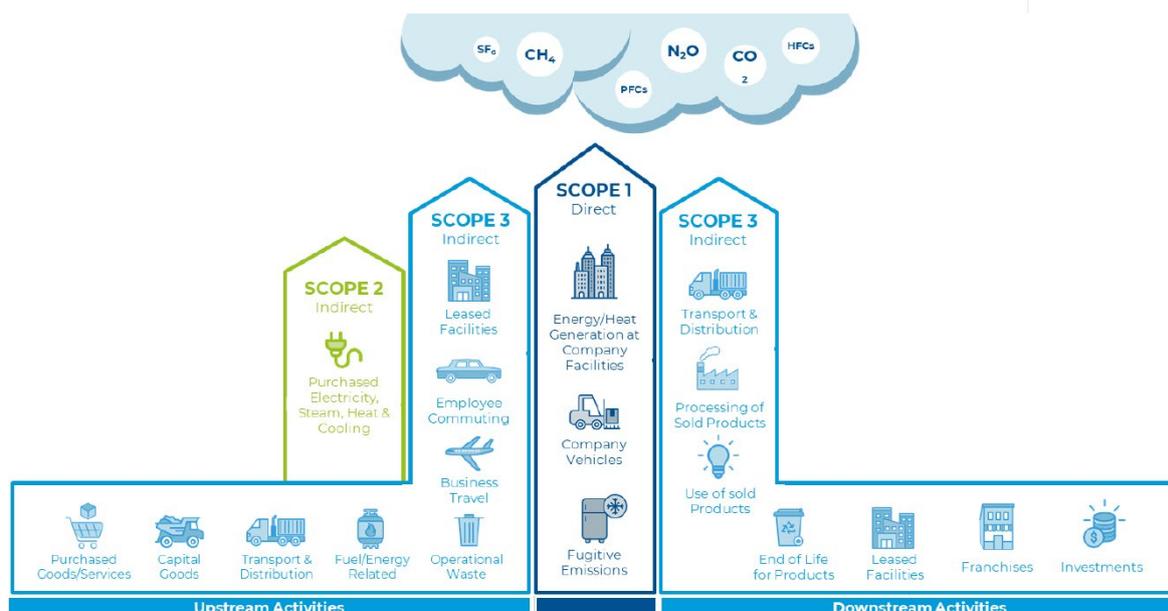
Essentiellement, les émissions totales de gaz à effet de serre de Montea se répartissent en trois volets :



²⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 15/04/2022 ou www.montea.com.

Opérations de Montea

Fin 2021, Montea est parvenue à la neutralité carbone de ses propres opérations dans le scope 1, 2 et 3 (mobilité des collaborateurs et émissions d'amont du scope 1 et 2). Ce résultat s'appuie sur une combinaison de mesures (par exemple achat 100 % d'électricité verte) et sur un mécanisme de compensation mis sur pied par CO₂logic.

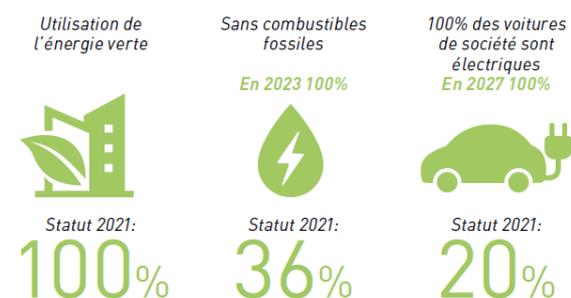


Pour 2030, Montea veut arriver à la neutralité CO₂ sans mécanisme de compensation.

Objectifs émissions de gaz



Actions



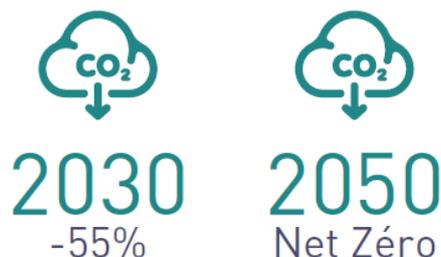
Douée du sens des responsabilités, Montea est consciente que le label de neutralité CO₂ pour ses propres opérations ne suffit pas. Aussi importe-t-il que les ambitions de Montea dépassent la neutralité CO₂ des opérations propres, et que des mesures soient prises pour réduire à la fois le carbone opérationnel et le carbone incorporé du portefeuille.



Nouveaux développements

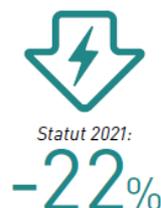
Pour 2030, Montea entend réduire de 55 % les émissions de CO₂ (carbone incorporé) de ses nouveaux développements et aboutir pour 2050 au niveau « net zero » (neutralité avec compensation).

Objectifs émissions de gaz



Actions

Réduction de l'intensité énergétique par rapport aux objectifs du CRREM pour 2021 (scénario 1,5°C)
En 2022 -48% En 2030 -74%



1. Efficacité énergétique des nouveaux développements

Afin de réduire à la fois les coûts et les émissions de gaz à effet de serre des locataires, nous avons aussi défini des objectifs en termes d'efficacité énergétique des nouveaux développements.

Dans la perspective de ces objectifs, un manuel de construction durable a été rédigé avec l'introduction de Blue Label pour les nouveaux développements. D'après le manuel, les éléments suivants font désormais partie de l'équipement standard des projets de nouveaux développements :

- éclairage à led ;
- pompes à chaleur durables pour l'ensemble du bâtiment (plus de raccordement au réseau de gaz) ;
- installation photovoltaïque ;
- échangeurs de chaleur pour réduire la quantité de liquide réfrigérant ;
- récupération et réutilisation de l'eau ;
- bornes de recharge pour les véhicules électriques ;
- puits de lumière pour plus de lumière naturelle dans les magasins. Ces dispositifs fonctionnent avec la détection de lumière : l'éclairage se règle en fonction de la quantité de lumière naturelle ;
- focus sur une forte étanchéité à l'air dans les bâtiments (contrôle par « test blower door ») via la conception des quais de chargement ;
- prairie fleurie autour du bâtiment pour promouvoir la biodiversité ;
- système de monitoring reflétant toutes les consommations (eau (de pluie), électricité...).

2. Carbone incorporé dans les nouveaux développements

Montea se fixe pour objectif pour 2025 de limiter à 216 kg CO₂e/m² l'empreinte carbone incorporé de tous les nouveaux développements.

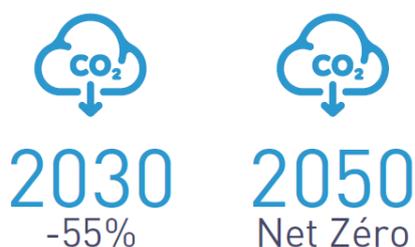
Année cible	Carbone incorporé nouveaux développements (kg CO ₂ e/m ²)	Réduction
2021	288	0 %
2030	130	55 %
2040	86	70 %
2050	29	90 %

76 % du carbone incorporé dans un bâtiment dépendent du choix des produits. Il va de soi que Montea est constamment à la recherche de produits (par exemple béton pauvre en CO₂) et procédés innovants et durables. On évite le diesel sur les chantiers. Dans la mesure du possible, les matériaux sont acheminés par bateau plutôt que par camion. L'eau du ciment est récupérée et traitée.

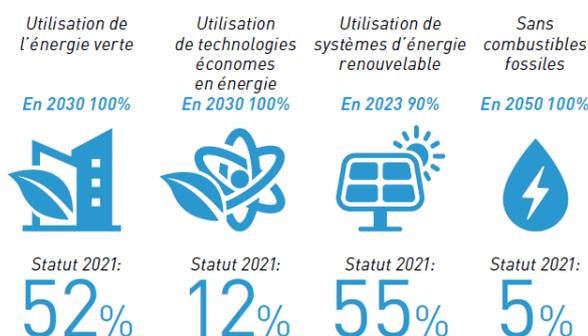
Portefeuille existant

Montea aide ses clients à réduire les émissions de gaz à effet de serre (et les coûts) en améliorant et en durabilisant les performances énergétiques. Pour 2050, Montea veut rendre le portefeuille existant Paris Proof (= net zero).

Objectifs émissions de gaz



Actions



C'est dans cette perspective que Montea a signé le Paris Proof Commitment de la fondation Dutch Green Building Council (DGBC). Cela veut dire que nous nous engageons à abaisser la consommation d'énergie dans le portefeuille et à réduire les émissions de gaz à effet de serre correspondantes. Nous avons aussi communiqué nos grandes ambitions de réduction des gaz à effet de serre à Science Based Targets, une large initiative conjointe de CDP, du United Nations Global Compact (pacte mondial), du World Resources Institute et du WWF. Depuis l'acceptation de nos Science Based Targets, Montea fait partie d'une minorité de participants dont les objectifs ont été approuvés.



1.3.3.2 Équipe (Social)

Montea entend créer de la valeur pour ses clients, ses actionnaires et toutes les autres parties prenantes. Rien de cela ne serait possible sans les efforts infatigables de nos collaborateurs, les Monteaners. Ils sont au cœur de notre organisation. Respect, intégrité et durabilité sont inscrits dans nos gènes. Pour Montea, il est primordial que les collaborateurs se sentent appréciés et disposent de l'espace pour déployer leurs talents. Pour former une équipe impliquée, Montea s'appuie sur les atouts de ses collaborateurs dans tous les domaines fonctionnels. Les Monteaners sont des entrepreneurs avec un solide esprit d'équipe et une mentalité très positive. Chez Montea, chacun a droit à l'information, au développement personnel et à la liberté d'expression.



Avec l'arrivée de Steven Claes, premier Chief Human Resources, Montea va pouvoir soutenir et pérenniser une équipe solide constituée ces dernières années. Seront pris en compte :

- **Attirer et fidéliser** en renforçant la stratégie et la procédure de recrutement/accueil en liaison avec notre culture d'entreprise et de durabilité. Attirer et fidéliser les talents adéquats et divers : c'est indispensable pour réaliser la stratégie de croissance de Montea.
- **Développement** en créant et en investissant dans une culture de l'apprentissage, ainsi qu'en développant des capacités critiques via la priorité aux compétences tangibles et intangibles nécessaires pour affronter les défis de demain. Il faut ajouter à cela la résilience et le coaching (business et performance), à la fois pour augmenter la qualité des services à nos clients et pour renforcer les réalisations économiques et sociales de l'entreprise.
- **Santé et implication** par l'organisation d'une enquête de bien-être assortie d'actions, le déploiement d'un modèle de travail hybride, et la promotion d'un cadre de travail de nature à motiver et à impliquer les collaborateurs au-delà de leur motivation intrinsèque.
- **Récompenser** en encourageant (i) la propriété de l'entreprise par des plans d'achat d'actions pour le personnel, (ii) la durabilisation par l'électrification du parc de voitures et le modèle de travail hybride, enfin (iii) la prise en compte de la communauté via les initiatives CSR et le team building.



Parallèlement, Montea soutient ses collaborateurs qui profitent de leur temps libre pour prendre une part active à des initiatives communautaires. Les collaborateurs sont également invités à partager leur vaste expertise avec un maximum de partenaires et de parties prenantes (par exemple Montea Inspiration Days). Dans ce contexte, Montea a signé un accord de collaboration avec The Shift. Cette plateforme réunit des associations autour d'une cause sociale : militer activement pour une économie et une société plus durables. Jo De Wolf est un des administrateurs de The Shift.

Montea soutient par ailleurs la prochaine génération de professionnels, notamment en contribuant à la chaire Dennie Lockfeer de l' Université d'Anvers (recherche scientifique sur l'utilisation des voies navigables intérieures en guise de solution aux défis de la mobilité) mais aussi en participant à d'autres associations agissant pour la durabilité (association BE-REIT, Paris Proof, Science Based Targets Initiative, Green Deal Circulaire Bouwen...).

1.3.3.3 Gouvernance (Governance)

Montea vise une gouvernance caractérisée par l'honnêteté et l'intégrité, la transparence, le sens des responsabilités, une éthique stricte ainsi que le respect des règles légales et des normes de bonne gouvernance.

Les grands principes de gouvernance de Montea sont exposés dans nos politiques (corporate governance charter, code de conduite, règlement de transaction, politique de rémunération et politique environnementale). Ces politiques ont été récemment amendées dans un esprit d'amélioration continue de la gouvernance de Montea, conformément à sa stratégie ESG. Les politiques sont disponibles sur notre site web.

Montea milite pour une culture faisant une place centrale à l'égalité, à la diversité et à la non-discrimination. La diversité des collaborateurs engendre une bonne dynamique et des décisions équilibrées. À ce titre, la diversité a déjà largement contribué à la croissance de l'entreprise.

Une diversité suffisante est également recherchée au sein du conseil d'administration. Dans ce contexte, la diversité fait naturellement référence au genre des administrateurs, mais aussi à d'autres critères comme les compétences, l'expérience et le savoir. Une diversification du conseil d'administration contribue à l'équilibre dans le processus décisionnel. Les décisions sont prises à partir de plusieurs points de vue. L'expérience passée des membres actuels du conseil d'administration est particulièrement diverse : secteur bancaire, pharmaceutique, postal, immobilier... Les administrateurs en place possèdent également une excellente connaissance des questions ESG grâce à leurs années d'expérience (au niveau C) dans des entreprises belges et internationales qui sont des références en la matière. En 2021, la décision a été prise de porter de trois à quatre le nombre d'administrateurs indépendants. Avec la nomination de Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven, la proportion des administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration est passée de 44 % à 57 %.



Administrateurs indépendants



Une bonne gouvernance d'entreprise suppose une organisation transparente et efficace des processus, procédures et lignes décisionnelles, ainsi qu'une gestion adéquate des risques. Une structure de gestion élaborée est essentielle à la prise de décisions et à la circulation de l'information dans l'entreprise. C'est dans ce contexte que le conseil d'administration a créé en son sein plusieurs comités spécialisés : comité d'audit, comité de rémunération et de nomination, comités d'investissement et comité exécutif durable. Chacun de ces comités conseille régulièrement le conseil d'administration dans les domaines respectifs. Cela permet au conseil de prendre des décisions fondées. En ce qui concerne la gestion des risques, Montea identifie dans tous ses processus les risques existants, et y incorpore les contrôles internes nécessaires pour limiter l'exposition à ces risques.

Dans sa structure de direction et de décision, Montea réserve une attention particulière à la durabilité. Montea dispose ainsi de procédures standardisées pour engager de nouvelles dépenses dans des travaux d'entretien, de rénovation ou de redéveloppement, qu'il s'agisse de bâtiments en portefeuille ou de nouveaux investissements. Les propositions d'investissement doivent démontrer comment la somme à investir s'inscrit dans la stratégie de durabilité de Montea. Le sustainable executive committee examine si les fonds disponibles dans le Green Finance Framework de Montea peuvent être affectés aux dossiers d'investissement. Le respect des règles et des normes ESG en vigueur est une priorité absolue pour Montea. Il fait partie intégrante de nos processus d'audit interne.

Les membres du management exécutif et les employés assument la responsabilité d'intégrer dans leur travail quotidien les principes de gouvernance d'entreprise, la vision de la durabilité et les objectifs ESG de Montea. La politique de rémunération de Montea s'inscrit également dans ce cadre. La rémunération variable du management exécutif est en partie liée à deux critères de performance non financiers :

- la réalisation d'une étape importante du Plan 2030/2050 de Montea ;
- la mise en œuvre d'une politique HR de qualité.

2030
2050

1.3.4 Autres événements en Q1 2022

Programme de rachat de 70.000 actions²¹

Dans les limites d'autorisation de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, Montea a réalisé un programme de rachat d'actions propres pendant la période du 6 janvier 2022 au 3 février 2022. Pendant cette période en total 70.000 actions propres ont été rachetées, par un intermédiaire indépendant à un montant total de rachat de € 8.838.255,60. Les actions qui ont été rachetées par le programme de rachat ont pour but de réaliser des plans d'achat d'actions et d'options sur actions en faveur des dirigeants et des employés de Montea.

Suite à ce programme de rachat le nombre total d'actions propres de Montea s'élève à 82.422 (0,51 % sur un total de 16.215.456actions) au 3 février 2022.²² Les communiqués de presse de ce programme de rachat et le rapport de toutes les transactions individuelles sont disponibles sur : <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

²¹ Pour plus de détails voir communiqué de presse de 03/02/2022 ou www.montea.com.

²² Pour une mise à jour concernant actions propres après, voir sections 1.5 ci-dessous.

Recrutement Chief Human Resources Officer



Début 2022, Steven Claes est venu renforcer l'équipe en qualité de Chief Human Resources Officer. Son arrivée donne une impulsion nouvelle au volet social de la politique ESG. Au poste de CHRO, Steven poursuivra l'élaboration de la politique HR dans l'ensemble du groupe Montea et la pérenniserà en vue de la future croissance de la société et de l'équipe. En particulier, il mettra en place un nouveau programme de bien-être pour le personnel. Il optimisera également les enquêtes de satisfaction et les processus d'évaluation existants.

1.3.5 Evolutions concernant le statut de FBI néerlandais

Demande de statut FBI pour Montea Nederland N.V. et ses filiales

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI) (suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969) pour Montea Nederland N.V. et ses filiales. Au stade actuel, la filiale néerlandaise de Montea, Montea Nederland N.V. avec ses filiales, n'a pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas lui accordant le statut de FBI.

En 2016, l'administration fiscale néerlandaise, faisant référence à une jurisprudence du Hoge Raad néerlandais, a revu sa position en ce qui concerne le critère d'actionariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland N.V., la société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas, estime le fisc néerlandais, la société pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI.

Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas, le Ministère néerlandais des Finances et la société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. En janvier 2020, le Ministère a fait savoir officiellement que cette concrétisation n'était pas possible actuellement. Il faut attendre l'issue des contacts en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de la taxe sur les dividendes. Le Ministère ne souhaite pas agir prématurément. De la décision de la Cour européenne de Justice du 30 janvier 2020 (affaire Köln-Aktiefonds Deka), il ressort qu'une partie étrangère souhaitant prétendre au régime de la FBI néerlandaise doit remplir des critères comparables. L'explication de la décision doit s'appuyer sur le but (sous-jacent) des exigences FBI en question. Le tribunal de Den Bosch a également pris une décision qui intéresse Montea. Cette décision ouvre à Montea de bonnes perspectives en rapport avec les conditions d'accès au régime FBI. Le tribunal a jugé que s'il s'agit d'une entité étrangère, seules les activités domestiques doivent être prises en considération.

Montea entretient des contacts réguliers et constructifs avec l'administration fiscale néerlandaise et le Ministère néerlandais quant à l'application concrète des décisions déjà annoncées et à la possibilité d'assimiler Montea aux institutions néerlandaises portant le statut de FBI. Ces contacts visent l'attribution du régime FBI à Montea Nederland N.V. et à ses filiales.

Avenir du régime FBI

Pendant ce temps, les autorités néerlandaises examinent la question de savoir si une adaptation du régime FBI dans son ensemble et pour les fonds immobiliers en particulier est nécessaire, possible et réalisable à terme. On ne prévoit pas de changement de politique avant 2023.



Traitement comptable et impact financier jusqu'en 2020 compris

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise l'accord quant au statut de FBI, elle tient sa comptabilité jusqu'à fin 2020, comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Par ailleurs, le Ministère a déjà exprimé par le passé sa volonté d'agir conformément aux principes généraux de la bonne gouvernance en ce qui concerne un « level playing field » (égalité de traitement de tous les acteurs). Montea espère donc ne pas être traitée par les autorités fiscales néerlandaises moins favorablement que d'autres SIR belges comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut FBI.

Dans ses déclarations d'impôt sur les sociétés de 2015 à 2020, Montea Nederland N.V.²³ a adopté le point de vue selon lequel la société peut opter au statut de FBI, en foi de quoi l'impôt sur les sociétés redevable est nul. Cependant, l'inspecteur néerlandais a établi des déclarations d'impôt (provisoires) pour la période de 2015 à 2020 en tenant compte du taux normal d'imposition des sociétés. Compte tenu du taux d'intérêt fiscal en vigueur (8 %), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (soit un montant total de € 11,7 millions pour ces 6 exercices).

Montea a reçu les déclarations finales de l'impôt sur les sociétés pour 2015, 2016 et 2017 (le délai de réponse de l'administration fiscale néerlandaise expirerait pour ces exercices). Montea a déposé des objections contre les déclarations finales pour 2015, 2016 et 2017.

Montea a inscrit le même montant total de (€ 11,7 millions) dans sa comptabilité à titre de créance. Si le statut de FBI est octroyé, le montant sera entièrement remboursé. En revanche, si le statut de FBI est refusé, l'impôt aura été payé à juste titre, et il faudra amortir la créance, ce qui peut avoir un impact négatif significatif sur la rentabilité de Montea. Montea Nederland N.V.²⁴ a respecté chaque année l'obligation de distribution sous le régime de FBI, et a donc transféré € 2,3 millions d'impôt sur les dividendes à distribuer pour la période de 2015 à 2020 inclus. Concernant les impôts sur les dividendes des années 2016, 2017 et 2018, des demandes de réduction d'office ont été introduites. Quant aux paiements de 2019, 2020 et 2021 ils ont fait l'objet d'une contestation. L'impôt sur les dividendes peut être récupéré si le statut de FBI est finalement refusé. L'impact total pour les exercices 2015 à 2020 serait donc de € 9,4 millions ou € 0,58 par action (16 % du résultat EPRA pour 2021).

Traitement comptable et impact financier 2021 et 2022

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

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans ses perspectives pour 2021, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021.

À cet effet, une provision de € 4,0 millions a été constituée dans le compte de résultat 2021, à savoir la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire. Une provision de € 0,8 million a été constituée dans le compte de résultat du premier trimestre 2022, à savoir la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire.

Soutenue par le droit européen, Montea espère cependant pouvoir aussi bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. La déclaration fiscale de 2021 et 2022 sera donc déposée dans le cadre FBI. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

²³ Y compris ses filiales néerlandaises.

²⁴ Et ses filiales néerlandaises.

1.4 Résultats financiers au 31 mars 2022

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

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/03/2022 3 mois	31/03/2021 3 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	20.688	19.074
RESULTAT IMMOBILIER	21.900	21.988
% par rapport au résultat locatif net	105,9%	115,3%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-729	-752
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	21.170	21.236
Frais généraux de la société	-2.106	-1.853
Autres revenus et charges d'exploitation	79	131
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.143	19.515
% par rapport au résultat locatif net	92,5%	102,3%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-3.111	-2.813
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	16.033	16.702
Impôts	-1.032	-1.259
RESULTAT EPRA par action	15.001 0,93	15.443 0,96
Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	46.702	69.584
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-5.548	-12.332
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	41.173	57.252
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	22.581	5.359
RESULTAT DE LA VALEUR REELLE DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	22.581	5.359
RESULTAT NET par action	78.754 4,86	78.054 4,87

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

□ Résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève à € 20,7 millions au premier trimestre 2022, en hausse de 8 % (ou € 1,6 million) par rapport à la même période de 2021 (€ 19,1 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens, aux terrains loués et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 2,4 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (1,7 %) et de la relocation des unités inoccupées du bâtiment d'Alost et de Le Mesnil-Amelot (France) (0,7 %).

❑ Résultat immobilier

Le résultat immobilier se situe à € 21,9 millions, un niveau comparable à celui de la même période de 2021 (€ 22,0 millions). L'augmentation de € 1,6 million du résultat locatif net en 2022 est compensée par une baisse d'autres produits liés à la location par rapport à 2021, qui comprenaient une indemnité non récurrente. Compte non tenu de cette indemnité unique, le résultat immobilier augmente de 9 % par rapport à la même période de 2021.

❑ Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier

Les frais immobiliers, les frais généraux et les autres produits et charges d'exploitation, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier, ont légèrement augmenté de € 0,3 million au premier trimestre 2022 par rapport à la même période de 2021. Cela s'explique par la croissance du portefeuille. Le résultat immobilier restant stable, ce mouvement entraîne une baisse de € 0,4 million du résultat d'exploitation immobilier avant résultat sur le portefeuille, ou 2 % par rapport à la même période de l'année dernière (de € 19,5 millions en 2021 à € 19,1 millions en 2022). Compte non tenu de l'indemnité non récurrente déjà évoquée, on noterait une augmentation de 9 %.

La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle²⁵) se monte à 87,4 % pour les 3 premiers mois de 2022, à comparer aux 88,8 % de la même période de 2021. Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue en 2021, la marge d'exploitation reste comparable à son niveau pour la même période de 2021 (87,7 %).

❑ Résultat financier

Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture atteint € -3,1 millions, à comparer aux € - 2,8 millions de la même période de l'année dernière, une augmentation de 11 % (€ -0,3 million). Cette évolution résulte d'une dette plus importante en 2022, contractée pour financer les investissements réalisés au premier trimestre 2022.

Au 31 mars 2022, la dette financière totale (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing ainsi que le coût récurrent des terrains en concession) est couverte à 95,6 %.

Le coût financier moyen²⁶ calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 1,8 % pour les trois premiers mois de 2022 contre 2,2 % à la fin des trois premiers mois de 2021.

❑ Impôts

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

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans son compte de résultat, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 0,8 million a été constituée dans le compte de résultat du premier trimestre 2022, à savoir la différence entre le statut fiscal transparent de FBI et la taxation ordinaire. Soutenue par le droit européen, Montea espère cependant pouvoir aussi bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. La déclaration fiscale de 2021 a donc été déposée dans le cadre FBI. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

²⁵ La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

²⁶ 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.

❑ Résultat EPRA

Le résultat EPRA de Q1 2022 se situe à € 15,0 millions, un niveau comparable à celui de la même période de 2021 (€ 15,4 millions). La légère baisse résulte de l'indemnité non récurrente comptabilisée au premier trimestre 2021. Compte non tenu de cette indemnité, le résultat EPRA afficherait une augmentation de 11 %. La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

Le résultat EPRA par action pour Q1 2022 s'élève à € 0,93 par action, comparable au résultat EPRA par action de Q1 2021 (€ 0,96 par action). Sans cette indemnité unique, le résultat EPRA par action progresse de 10 % par rapport au premier trimestre 2021.

❑ Résultat sur le portefeuille immobilier²⁷

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour les 3 premiers mois de 2022 atteint € 41,2 millions. Pour la même période de l'année dernière, ce résultat s'établissait à € 64,1 millions. La baisse s'explique principalement par le yield shift descendant de 6 points de base au premier trimestre 2022, à comparer au yield shift de 68 points de base du premier trimestre 2021. La baisse est en partie compensée (€ 6,8 millions) par une réduction de la provision pour imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais, initialement constituée au premier trimestre 2022 pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section « Impôts »).

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

❑ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 22,6 millions ou € 1,39 par action à fin Q1 2022 (contre une variation négative de € 5,4 millions pour la même période de 2021). L'impact positif de € 17,2 millions résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt à fin mars 2022, suite à la hausse des taux de long terme dans le courant du premier trimestre 2022.

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

❑ Résultat net (IFRS)

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille immobilier et des variations de la juste valeur des instruments financiers, en partie compensés par une provision pour imposition latente constituée sur le résultat du portefeuille néerlandais pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section « Impôts »).

Le résultat net du premier trimestre 2022 (€ 78,8 millions) augmente légèrement de € 0,7 million, soit 1 % par rapport à l'an dernier.

Le résultat net (IFRS) par action²⁸ se situe à € 4,86 par action, contre € 4,87 par action en 2021.

²⁷ 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.

²⁸ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

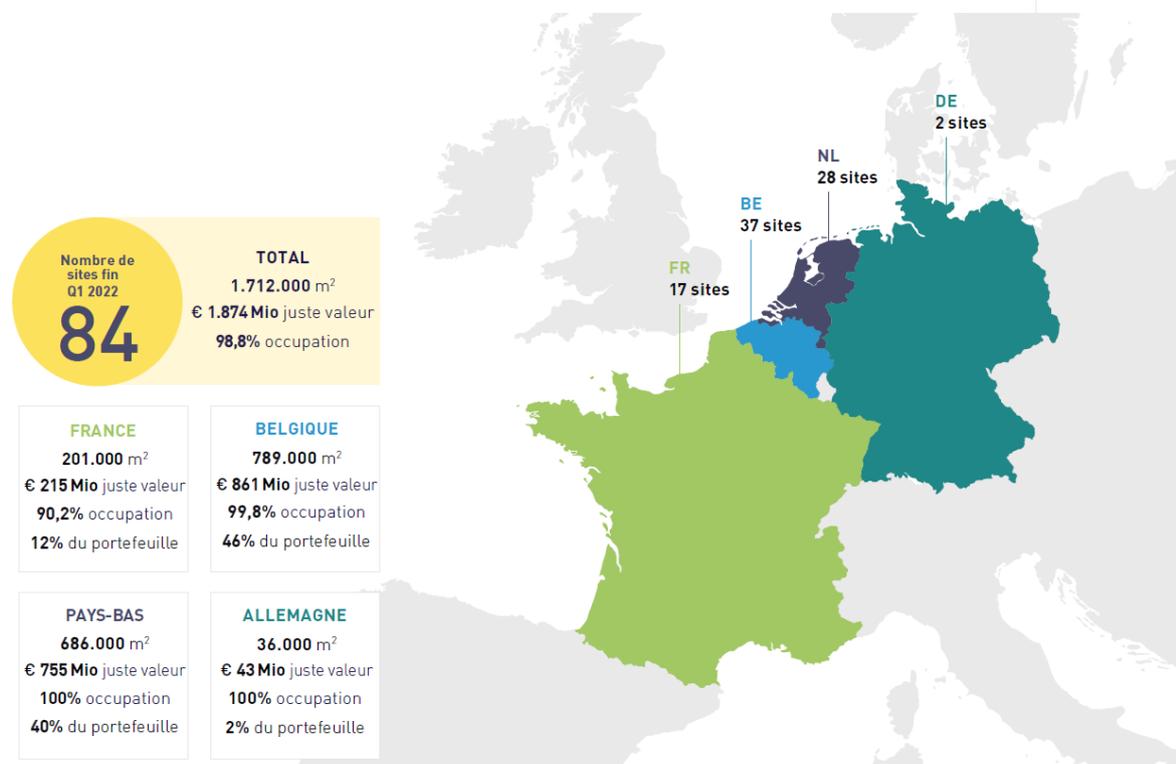
1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31 mars 2022

BILAN CONSOLIDE (EUR)		31/03/2022 Conso	31/12/2021 Conso	31/03/2021 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.886.981.529	1.703.679.775	1.446.240.463
II.	ACTIFS COURANTS	47.954.853	49.237.090	51.104.691
	TOTAL DE L'ACTIF	1.934.936.382	1.752.916.865	1.497.345.153
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.086.609.489	1.016.279.776	894.122.714
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.085.235.068	1.015.097.125	894.122.714
II.	Intérêts minoritaires	1.374.421	1.182.651	0
	PASSIFS	848.326.892	736.637.089	603.222.439
I.	Passifs non courants	724.682.903	597.218.066	475.662.521
II.	Passifs courants	123.643.990	139.419.023	127.559.918
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	1.934.936.382	1.752.916.865	1.497.345.153

1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé Q1 2022

- Au 31/03/2022, le total de l'actif (€ 1.934,9 millions) se compose principalement d'immeubles de placement (90 %), de panneaux photovoltaïques (2 %) et de projets en développement (5 %). Le reste de l'actif (3 %) 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 mars 2022



- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.712.561 m², répartie sur 84 sites, à savoir 37 sites en Belgique, 17 sites en France, 28 sites aux Pays-Bas et 2 sites en Allemagne.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 98,8 % au 31/03/2022 contre 99,7 % fin décembre 2021. Les vacances se trouvent à St-Martin-de-Crau (FR), précédemment loué à Office Dépot.
- ❑ Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 1.874,1 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 1.750,0 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 88,4 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 35,7 millions).

	Total 31/03/2022	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2021	Totaal 31/03/2021
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	84	37	17	28	2	79	75
Superficie totale (m ²)	1.712.561	789.440	200.749	686.407	35.965	1.545.165	1.485.292
Loyers contractuels annuels (K EUR)	85.997					77.133	74.088
Rendement brut (%)	4,91%					4,98%	5,41%
Current yield - 100% loué (%)	4,98%					5,07%	5,40%
Superficie non louées (m ²)	19.750	0	19.750	0	0	4.135	8.149
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	1.052	161	890	0	0	279	1.015
Taux d'occupation	98,8%	100,0%	90,2%	100,0%	100,0%	99,7%	99,4%
Valeur d'investissement (K EUR)	1.851.773	800.419	221.269	784.339	45.746	1.635.073	1.447.807
Juste valeur (K EUR)	1.749.988	780.889	206.704	719.577	42.818	1.548.305	1.370.186
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)							
Juste valeur (K EUR)	35.655	26.294	0	9.361	0	34.983	32.686
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur (K EUR)	88.428	53.815	8.327	26.286	0	114.834	47.658
Portefeuille immobilier - TOTAL							
Juste valeur (K EUR)	1.874.071	860.997	215.031	755.225	42.818	1.698.123	1.450.531

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

(2) La surface des terrains loués est prise en compte à 20 % de la surface totale. En effet, la valeur locative d'un terrain est voisine de 20 % de la valeur locative d'un bien logistique.

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

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

- ❑ Le rendement immobilier sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 4,98 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 5,07 % au 31/12/2021. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 4,91 % contre 4,98 % au 31/12/2021.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 86,0 millions, une hausse de 11 % par rapport au 31 décembre 2021, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 88,4 millions, se compose de :
 - le développement en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – cf. 1.2.2.2
 - le développement en cours (préloué) à Anvers, Blue Gate (BE) – cf. 1.2.2.2
 - le développement en cours (préloué à Bas Service Oriented) à Etten-Leur – cf. 1.2.2.2
 - le terrain situé à Lembeek (BE) – cf.1.2.1.1
 - le terrain de Lummen (BE)
 - l'extension de terrain à côté du bâtiment loué à Pelsis Belgium SA à Bornem (BE)
 - le terrain de la phase 2 de Waddinxveen (NL)
 - le terrain de Senlis (FR)
 - les panneaux photovoltaïques en cours d'installation (BE + NL + FR) – cf. 1.2.2.3
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires (€ 35,7 millions) concerne 38 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.

- Montea dispose d'une réserve foncière totale de 1 943 662 m² qui représentera un potentiel de développement futur d'environ 1 mio m².



Environ 1,5 mio m² (soit 75 %) de cette réserve foncière ont été acquis et sont valorisés à € 276 millions dans le portefeuille immobilier. De plus, 66 % de la réserve engendrent un rendement immédiat de 5,3 % en moyenne.

Enfin, Montea contrôle environ 0,5 mio m² (soit 25 % du total de la réserve foncière) par l'intermédiaire d'accords de partenariat.

		Total 31/03/2022	Total %	Total 31/12/2021	Total %	Total 31/03/2021	Total %
Landbank							
Superficie totale	m ²	1.943.662	100%	1.991.351	100%	1.426.246	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	1.465.964	75%	1.429.246	72%	1.277.109	90%
dont générateurs de revenus	%	66%		68%		68%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	477.698	25%	562.105	28%	149.137	10%
Juste valeur	K€	276.410	100%	259.424	100%	216.678	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	276.410	100%	259.424	100%	216.678	100%
dont générateurs de revenus	%	66%		68%		68%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%	0	0%

1.4.4.2 Composition des fonds propres et dettes

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 1.086,6) et une dette totale de EUR 848,3 millions.
 - Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (IFRS) atteignent € 1.085,2 millions au 31 mars 2022 contre € 1.015,1 millions fin mars 2021. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 1,4 million au 31 mars 2022 contre € 1,2 million fin 2021.
 - Le total des engagements de € 848,3 millions se décompose en :
 - Dettes financières
 - € 434,2 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 506,2 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 mars 2022 ainsi que d'une capacité non consommée de € 72,0 millions ;
 - € 285,0 millions en emprunts obligataires, dont € 235,0 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US).
 - 33 % du financement en cours (€ 235 millions) remplit les conditions pour être considéré comme Green Financing.

- Autres dettes
 - une dette de leasing en cours de € 49,0 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 ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 3,8 millions ;
 - € 27,1 millions en impôts différés ; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation²⁹ pour un montant de € 49,2 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 5,7 ans au 31 mars 2022, un niveau stable comparé à celui du 31 décembre 2021 (5,7 ans).

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 6,8 ans à fin mars 2022. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt, s'élève à 95,6 % fin mars 2022.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 6,2x au premier trimestre 2022 contre 7,0x pour la même période de l'an dernier. De ce fait, Montea satisfait largement aux conventions conclues avec ses institutions financières en matière de couverture d'intérêts.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 1,8 % sur le premier trimestre 2022 (contre 2,2 % sur la même période de l'an dernier).

- Le taux d'endettement³⁰ de Montea se situe à 41,1 % fin mars 2022 (contre 36,3 % fin mars 2021).

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

²⁹ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

³⁰ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.5 Événements importants survenus après le 31/03/2022

Transfert d'actions propres³¹

L'article 8:6 de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 en exécution du Code des sociétés et associations stipule que tout transfert d'actions propres doit être rendue publique.

Conformément à cet article, le 19 avril dernier, Montea a annoncé avoir vendu des actions Montea hors bourse (OTC) aux bénéficiaires d'un plan d'achat d'actions de Montea.

L'état des transactions effectuées entre le 11 avril et le 15 avril figure dans le communiqué de presse du 19 avril 2022. Suite à ces transactions, le nombre total d'actions propres s'établit à 7.854 au 15 avril 2022 (0,05 % sur un total de 16.215.456 actions). Ces informations sont également disponibles sur notre site Internet <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

1.6 Transactions entre parties liées

Au premier trimestre 2022, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées, à l'exception de celles qui respectent les conditions du marché et sont habituelles dans l'exercice des activités de Montea.

³¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/04/2022 ou www.montea.com.

2 Perspectives

2.1 Perspectives pour 2022

Objectifs liés aux résultats dans le cadre Track'24

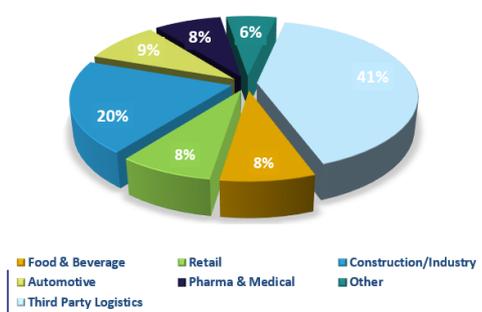
Montea ajuste ses objectifs liés aux résultats pour 2022 :

- ✓ Croissance du résultat EPRA par action à € 4,00 par action (+7 % sur 2021)
- ✓ Croissance du dividende par action à € 3,23 par action (+7 % sur 2021)
- ✓ Réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 300 millions sur 2022

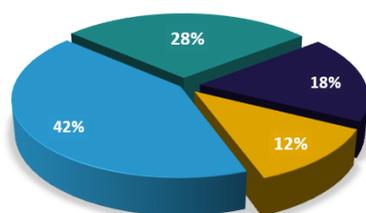
Fondamentaux solides

En 2022, Montea va s'efforcer de conserver des fondamentaux solides et poursuivre la stratégie consistant à soumettre son portefeuille à un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (98,8 % fin mars 2022) et la durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,3 ans fin mars 2022). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition de son portefeuille. Montea s'attend garder un taux d'occupation supérieur à 97 %. La société compte aussi sur la stabilité des habitudes de paiement de la clientèle. À l'heure actuelle, Montea a encaissé 99,9 % des loyers de Q1 2022. Montea a déjà encaissé 99,8 % des factures de loyer échues d'avril 2022 (loyers mensuels) et du deuxième trimestre 2022 (loyers trimestriels).

Diversification sectorielle

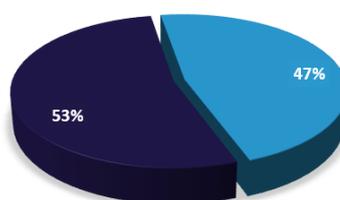


Âge des bâtiments



■ < 5 ans ■ 6 - 10 ans ■ 11 - 20 ans ■ > 20 ans

Multimodalité



■ Oui ■ Non

Situation marco-économique et géopolitique

Le conflit armé qui a commencé en février 2022 en Ukraine suscite de l'incertitude et de la volatilité dans les perspectives macro-économiques et géopolitiques. Montea en ressent déjà les effets à plusieurs niveaux : augmentation du prix des matières premières et des matériaux de construction, augmentation des taux d'intérêt et perturbations de la chaîne d'approvisionnement ce qui risque de compromettre le timing des projets.

Les risques sont couverts dans la mesure du possible par un suivi proactif des projets en cours (calendrier et budget), par la prise en compte des hausses des coûts de construction dans les contrats de bail, enfin par la couverture des lignes de crédit et des emprunts obligataires à taux variable.

Par ailleurs, la logistique va vraisemblablement gagner en importance à la faveur des grandes tendances comme le nearshoring, la constitution de stocks stratégiques ou la poursuite de la croissance de l'e-commerce. La rareté des terrains sur les marchés concernés est de nature à exercer une pression à la hausse sur les loyers du marché.

Durabilité

Montea a lancé dans le courant de 2021 son premier rapport ESG. L'objectif principal est de continuer à exploiter son expertise en immobilier logistique et de réaliser des investissements durables de long terme, avec une plus-value pour les clients, les actionnaires, le personnel et les autres parties prenantes. En 2021, Montea a atteint la neutralité CO₂ de ses propres opérations via la compensation.

En 2022, Montea poursuit sur le même élan. Les efforts visent à réduire encore les émissions de CO₂ (promotion des transports en commun, voitures électriques...), à améliorer l'efficacité énergétique et à utiliser les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...).

Simultanément, en 2022, Montea fera une place plus large au volet social de la durabilité. Par son ambitieux plan Track'24, Montea entend attirer les talents nécessaires. La société mise aussi sur le bien-être et le développement des collaborateurs actuels.

Parmi les initiatives concrètes de Montea en 2022, citons le lancement d'un programme de bien-être pour les employés. Un outil de communication sera mis en place pour réunir tous les pays et faciliter la communication entre les équipes des différents sites. Enfin, Montea améliorera le processus d'évaluation des performances et de la satisfaction des collaborateurs, notamment en organisant annuellement l'enquête de satisfaction, en tenant compte des réponses et en développant le feed-back pour permettre l'épanouissement des personnes.



2.2 Track'24

Croissance ambitieuse du portefeuille

Montea a présenté en 2021 son plan Track'24, détaillant ses objectifs pour la période 2021 à 2024. Sur une période de quatre ans, Montea vise à réaliser un volume d'investissement de € 800 millions.

La priorité ira à l'immobilier logistique durable et polyvalent :

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

Objectif de rentabilité à long terme

En s'appuyant sur sa solide base financière, son faible taux d'endettement et le taux d'occupation élevé de ses sites, Montea se fixe les objectifs suivants pour 2024 :

- ✓ croissance du résultat EPRA par action pour atteindre € 4,30 (augmentation > 20 % par rapport à 2020)
- ✓ augmentation du dividende par action pour atteindre € 3,45 (augmentation > 20 % par rapport à 2020)

Plus que jamais, Montea est prête à réaliser ses ambitions. Déjà plus de € 400 millions en projets identifiés, déjà € 301 millions en projets réalisés et € 99 millions en cours d'exécution, de nombreux projets en pipeline, une ample réserve de terrains d'environ 2.000.000 m², des équipes professionnelles dans les quatre pays où la société opère : Montea est bien armée pour répondre à la forte demande du marché. Ces atouts serviront de base à la concrétisation de Track'24.

Focus sur le développement durable

Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses propres opérations de 50 % pour fin 2024, dans le cadre de l'objectif pour 2030, à savoir une neutralité carbone complète sans compensation.

Montea ambitionne de réduire les émissions de CO₂ de ses bâtiments de 20 % pour fin 2024, dans le cadre de l'objectif pour 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la conférence climatique de Paris (Paris Proof).

track'24

3 Déclarations prospectives

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

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

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

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

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



4 Calendrier financier

17/05/2022	Assemblée générale des actionnaires (10h00)
19/08/2022	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2022 (avant la bourse)
19/08/2022	Réunion analystes (10h00)
28/10/2022	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2022 (avant la bourse)
28/10/2022	Téléconférence analystes (8h00)

Ces informations sont également disponibles sur notre site web www.montea.com.

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SA est une société immobilière réglementée publique de droit belge, spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/03/2022, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1 712 561 m², répartie sur 84 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

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

POUR EN SAVOIR PLUS

www.montea.com



Annexes

ANNEXE 1 : Mesures de performance EPRA

A) Résultat EPRA – résultat EPRA per action

Définition : Le résultat EPRA est le résultat net (après incorporation du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, à l'exclusion des impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente, moins le résultat sur la vente des immeubles de placement et plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice.

Objectif : Le résultat EPRA mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise après le résultat financier et après l'impôt sur le résultat opérationnel. Le résultat EPRA mesure le résultat net des activités principales par action.

Calcul :

(en EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
Résultat net (IFRS)	78.754	78.054
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-46.700	-69.584
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-19	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-22.581	-5.359
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	5.548	12.332
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-2	0
Résultat EPRA	15.001	15.443
Nombre moyen pondéré d'actions	16.215.456	16.023.694
Résultat EPRA par action (€/action)	0,93	0,96

B) EPRA VNA – EPRA VNA par action

En octobre 2019, l'EPRA a publié ses nouvelles Best Practice Recommendations. On y trouve les indicateurs financiers que les sociétés immobilières cotées en bourse doivent expliquer pour améliorer la transparence dans tout le secteur européen coté en Bourse. Les indicateurs EPRA VNA et EPRA NNAV ont été remplacés par trois nouveaux indicateurs de Net Asset Value : Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) et Net Disposal Value (NDV).

Les indicateurs NAV EPRA s'obtiennent en corrigeant la IFRS VNA de telle sorte que les parties prenantes bénéficient des informations les plus pertinentes à propos de la juste valeur des actifs et passifs. Les indicateurs EPRA VNA par action sont calculés sur la base du nombre d'actions en circulation à la date de clôture. Les trois indicateurs EPRA VNA 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.



(en EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.085.235	894.123
VNA par action (€/action)	66,93	55,80
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.085.235	894.123
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	5.548	12.332
VI. Juste valeur des instruments financiers	4.547	25.642
A ajouter:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	104.972	71.586
NRV	1.200.302	1.003.683
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NRV par action (€/action)	74,02	62,64

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 VNA adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.

(en EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.085.235	894.123
VNA par action (€/action)	66,93	55,80
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.085.235	894.123
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	5.548	12.332
VI. Juste valeur des instruments financiers	4.547	25.642
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-711	-637
NTA	1.094.618	931.460
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NTA par action (€/action)	67,50	58,13

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. Cette VNA ne doit pas être considérée comme une VNA de liquidation. En effet, souvent, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.

(en EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.085.235	894.123
VNA par action (€/action)	66,93	55,80
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.085.235	894.123
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-23.525	1.867
NDV	1.061.710	895.989
Nombre d'actions entièrement dilué	16.215.456	16.023.694
NDV par action (€/action)	65,48	55,92

C) Inoccupation EPRA

Définition : L'inoccupation EPRA correspond au complément de la rubrique « Taux d'occupation », à la différence que le taux d'occupation calculé par Montea est basé sur le nombre de mètres carrés tandis que le taux d'inoccupation EPRA se calcule suivant la valeur locative estimée.

Objectif : L'inoccupation EPRA mesure le pourcentage d'inoccupation en fonction de la valeur locative estimée, sans tenir compte des m² non louables et destinés au redéveloppement ni la réserve foncière.

Calcul :

(in EUR X 1 000)	31/03/2022			31/12/2021		
	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)
Belgique	161	40.751	0,4%	279	36.873	0,8%
France	890	11.187	8,0%	-	11.140	0,0%
Les Pays-Bas	-	34.573	0,0%	-	26.903	0,0%
Allemagne	-	3.980	0,0%	-	-	0,0%
TOTAL	1.052	90.491	1,2%	279	74.916	0,4%

D) 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).

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

Calcul :

EPRA NIY (in EUR x 1000)		31/03/2022	31/12/2021
		TOTAL	TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		1.799.181	1.623.701
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs en vue de vente		0	0
Moins projets de développement		-88.428	-114.834
Portefeuille immobilier achevé		1.710.753	1.508.867
Provision pour frais d'acquisition estimés		79.165	84.912
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	1.789.918	1.593.779
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		91.127	82.087
Coûts immobiliers (incl. Loyers fonciers)		-4.324	-4.038
Loyers nets annualisés	A	86.803	78.050
Gratuités ou autre 'lease incentives'		217	256
"topped-up" loyers nets annualisés	C	87.020	78.306
EPRA NIY	A/B	4,8%	4,9%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,9%	4,9%

³² Le calcul des périodes d'inoccupation en 2021 a été légèrement adapté, ce qui n'a pas d'influence sur le EPRA NIY au 31/12/2021.

E) 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.

Calcul :

Ratio de coûts EPRA (en EUR x 1000)		31/03/2022	31/03/2021
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		3.212	2.761
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-106	-99
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	3.106	2.662
(ix) Frais directs de vacance		-353	-244
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	2.753	2.418
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		22.051	19.711
Revenus locatifs bruts	C	22.051	19.711
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	14,1%	13,5%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	12,5%	12,3%

ANNEXE 2 : Calcul détaillé des APM utilisés par Montea³³

Résultat sur le portefeuille

Définition : Il s'agit des variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier par rapport à la valorisation de l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent + toute plus-value du fait de la réalisation d'un bien immobilier.

Objectif : Cet APM s'agit des variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier par rapport à la valorisation de l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent + toute plus-value du fait de la réalisation d'un bien immobilier.

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2022	31/03/2021
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	19	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	46.702	69.584
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-5.548	-12.332
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	41.173	57.252

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul:

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2022	31/03/2021
Résultat financier	19.470	2.547
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-22.581	-5.359
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-3.111	-2.813

³³ Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés sous le chapitre Mesures de performance EPRA.

Marge d'exploitation ou marge opérationnelle

Définition : La marge d'exploitation ou marge opérationnelle est obtenue en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

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

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2022	31/03/2021
Résultat immobilier	21.900	21.988
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	19.143	19.515
MARGE D'EXPLOITATION	87,4%	88,8%

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 financière³⁴ 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 LA DETTE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/03/2022	31/03/2021
Résultat financier	19.470	2.547
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	20	16
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-22.581	-5.359
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	526	525
Intérêts intercalaires	-374	-514
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-2.939	-2.786
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	639.560	517.949
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	1,8%	2,2%

³⁴ Le coût moyen de la dette est calculé sur base d'une moyenne des 5 derniers trimestres. Le calcul de 2021 à été adapté dans ce sens et s'écarte du coût moyen publié antérieurement (2,1% dans PB Q1 2021).

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul:

INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000)	31/03/2022	31/03/2021
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	19.143	19.515
Revenus financiers (+)	12	5
TOTAL (A)	19.156	19.519
Charges financières nettes (-)	3.091	2.797
TOTAL (B)	3.091	2.797
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,20	6,98

Dette nette/EBITDA

Définition : Le ratio Dette nette / EBITDA représente les dettes financières de long et de court terme (moins les liquidités) divisées par le résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille).

Objectif : Cet APM indique le nombre d'années dont la société a besoin pour rembourser ses dettes financières dans l'hypothèse où dettes financières et EBITDA restent constants.

Calcul :

NET DEBT / EBITDA (en EUR X 1 000)	31/03/2022	31/12/2021
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	768.133	649.449
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-11.213	-15.172
Net debt (IFRS) A	756.920	634.277
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) (1) B	76.904	77.275
+ Amortissements (1)	359	346
EBITDA (IFRS) C	77.263	77.621
Net debt / EBITDA A/C	9,8	8,2

(1) TMM désigne « Trailing Twelve Months » ce qui signifie que le calcul est basé sur des chiffres financiers des 12 derniers mois.