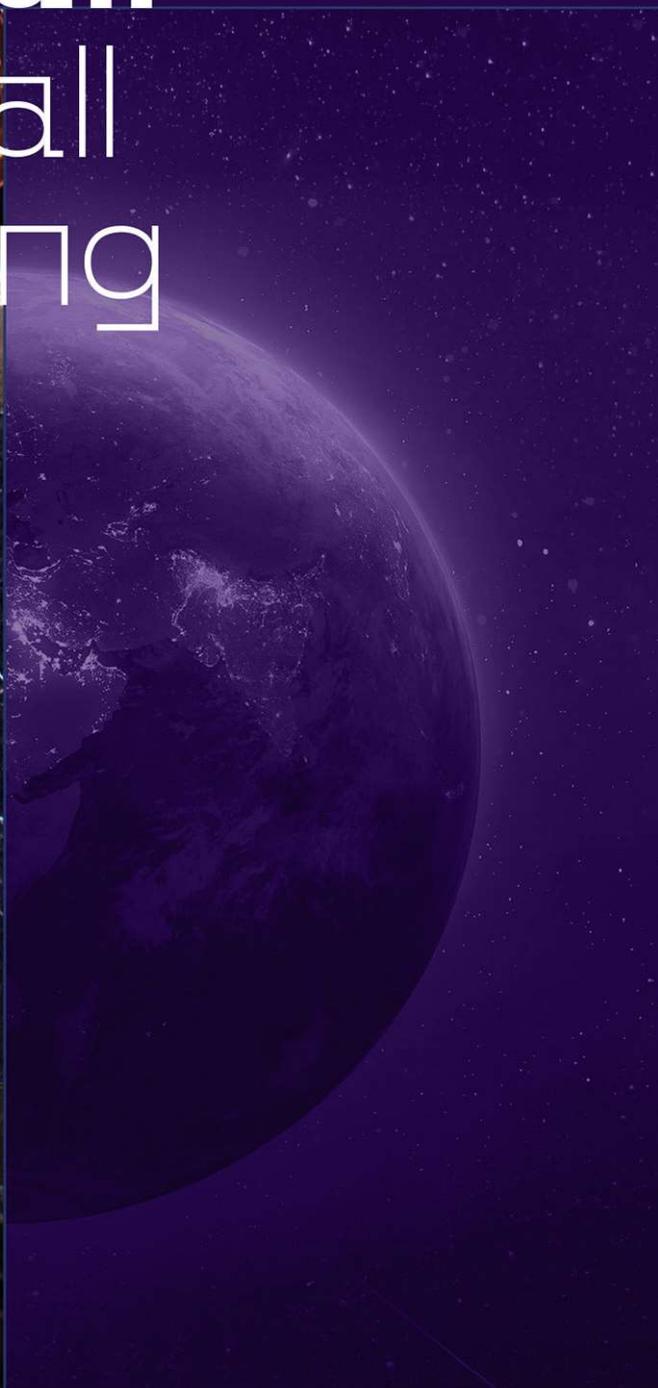


Let's be **real.**
Growth is all
about finding
balance.



RAPPORT FINANCIER ANNUEL
2021



Montea SA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans le développement et la gestion des ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas en France et en Allemagne (**Montea** ou la **Société**).

L'entreprise est un acteur de référence sur ces marchés. Montea offre à ses clients l'espace dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières innovantes.

Au 31/12/2021 le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1 545 165 m², répartie sur 79 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

L'action Montea s'adresse aux investisseurs belges et étrangers, particuliers et institutionnels, à la recherche d'un placement indirect dans l'immobilier logistique, et souhaitant un rendement en dividendes relativement élevé avec un risque modéré.

Montea SA | Industrielaan 27 – Bus 6 | B-9320 Erembodegem (Alost)
Tél: +32 (0) 53 82 62 62 | Fax: +32 (0) 82 62 62 61 | www.montea.com
RPR-RCB Gent, division Termonde | TVA BE 0417 186 211

ENVOYEZ-NOUS VOS REMARQUES OU QUESTIONS : Investorsrelation@montea.com

CONCEPTION ET RÉALISATION : Montea

La version officielle de ce rapport financier annuel a été rédigée au format ESEF et est ainsi disponible sur le site web de Montea.

Dit rapport is eveneens beschikbaar in het Nederlands.
This annual financial report is also available in English.

La version française et anglaise du rapport financier annuel est la traduction du rapport financier annuel en néerlandais.

Les investisseurs peuvent s'appuyer sur la version traduite dans le cadre de leurs relations contractuelles avec l'émetteur.

Le rapport financier annuel a été traduit sous la responsabilité de Montea. Il est accessible au siège de la Société. Une version en ligne est également disponible sur www.montea.com. Ce rapport financier annuel est établi dans la devise EURO. Les comptes annuels ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration de l'Administrateur Unique et seront soumis pour approbation à l'Assemblée Générale des actionnaires qui se tiendra le 17 mai 2022.

L'addition des chiffres dans les tableaux et annexes de ce rapport financier annuel peut parfois engendrer des différences d'arrondi.

En tant que société immobilière réglementée publique, Montea est placée sous la surveillance de l'Autorité belge des services et marchés financiers ou FSMA.

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement universel au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

Table de matières

1. Personnes responsables, information des tiers, rapports d'experts et approbation par l'autorité compétente.....	13
1.1. Personnes responsables.....	14
1.2. Déclaration suivant l'article 12 de l'AR du 14 novembre 2007.....	14
1.3. Rapports d'experts.....	14
1.3.1. Commissaire.....	14
1.3.2. Experts immobiliers.....	15
1.4. Déclaration relative aux informations provenant de tiers.....	15
1.5. Déclarations prospectives.....	16
1.6. Informations relatives aux exercices précédents incorporées par référence.....	16
1.7. Document d'enregistrement universel.....	17
2. Experts-comptables chargés du contrôle légal.....	18
3. Facteurs de risque.....	20
3.1. Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea.....	21
3.1.1. Évolution des taux d'intérêt.....	21
3.1.2. Risque de liquidité.....	21
3.2. Risques légaux et réglementaires.....	22
3.2.1. Domaine public et zones aéroportuaires.....	22
3.2.2. Cadre législatif et fiscal des sociétés immobilières réglementées publiques.....	23
3.2.3. Cadre législatif et fiscal des FBI.....	23
3.2.4. Cadre législatif et fiscal des SIIC.....	24
3.3. Risques liés à la structure de la société Montea.....	24
3.3.1. Risques liées à l'Administrateur Unique.....	24
3.3.2. Risques liés à un changement de contrôle.....	25
3.4. Risques liés au portefeuille immobilier de Montea.....	25
3.4.1. Risque de construction et de développement.....	25
3.4.2. Inoccupation.....	25
3.4.3. Risque climatique.....	26
3.5. Risques de marché.....	26
3.5.1. Risque de concentration.....	26
3.5.2. Variation négative de la juste valeur des bâtiments.....	27
4. Informations concernant Montea.....	28
4.1. Nom.....	29
4.2. Registre des personnes morales.....	29
4.3. Constitution - forme juridique.....	29
4.4. Siège social - Site web - adresse e-mail.....	29
4.5. Groupe.....	30
4.5.1. Généralités.....	30
4.5.2. Structure du groupe.....	31
4.5.3. Données des sociétés du groupe.....	32
4.6. Succursales.....	33
5. Chiffres clés.....	34
6. Aperçu des activités.....	38
6.1. Activités principales.....	39
6.2. Principaux marchés.....	40
6.3. Principaux événements au niveau du portefeuille.....	41
6.3.1. Informations financières historiques.....	41
6.3.2. État d'avancement Track'24.....	41
6.3.3. Potentiel de développement – réserve foncière.....	48
6.4. Transactions et événements importants survenus durant l'année 2021.....	49

6.4.1.	Activité locative durant l'année 2021	49
6.4.2.	Activité de désinvestissements	49
6.4.3.	Proposition de distribution d'un dividende brut de € 3,03 par action	49
6.4.4.	Autres événements de l'année 2021	50
6.4.5.	Événements importants survenus après la date du bilan.....	51
6.5.	Stratégie et objectifs	52
6.6.	Investissements.....	53
6.6.1.	Principaux investissements réalisés durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.....	53
6.6.2.	Investissements essentiels de Montea actuellement en cours ou faisant l'objet d'engagements fermes	53
6.6.3.	Coentreprises et participation au capital d'autres sociétés	53
6.6.4.	Rapport ESG : notre stratégie de durabilité.....	53
6.6.5.	Green Finance Framework.....	57
6.7.	Rapport immobilier	58
6.7.1.	Belgique	58
6.7.2.	Les Pays-Bas	64
6.7.3.	France	66
6.7.4.	Allemagne	69
6.7.5.	Conclusions des experts immobiliers.....	75
7.	Résultats et situation financière.....	79
7.1.	Situation financière	80
7.1.1.	Chiffres historiques	80
7.1.2.	Synthèse des résultats financiers	81
7.1.3.	Conclusions pour l'exercice 2021	88
7.1.4.	Affectation du résultat.....	88
7.2.	Résultats d'exploitation.....	89
8.	Ressources en capital.....	90
8.1.	Politique générale de financement	91
8.2.	Flux de trésorerie	93
8.3.	Structure de financement	94
8.3.1.	Capitalisation au 31 décembre 2021	94
8.3.2.	Endettement au 31 décembre 2021	95
8.4.	Poursuite du renforcement de la structure de financement en 2021	97
8.5.	Financement des investissements	98
9.	Réglementation.....	99
9.1.	La société immobilière réglementée en Belgique.....	100
9.2.	La "Société d'investissements immobiliers cotée" (SIIC) en France	101
9.3.	La « Fiscale beleggingsinstelling » (FBI) aux Pays-Bas	102
10.	Tendances.....	103
11.	Prévisions ou estimations de bénéfices	105
11.1.	Perspectives 2022	106
11.2.	Track'24.....	107
11.3.	Hypothèses relatives aux perspectives de résultat EPRA.....	108
11.4.	Hypothèses.....	108
11.5.	Hypothèses relatives aux facteurs que Montea est à même d'influencer directement	108
11.6.	Hypothèses relatives aux facteurs que Montea n'est pas à même d'influencer directement.....	110
11.7.	Prévision de résultat EPRA	111
11.8.	Prévision de bilan consolidé.....	111
11.9.	Prévision de dividende	112
11.10.	Déclaration	112
11.11.	Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidés 2022	113
12.	Déclaration de gouvernance d'entreprise.....	115
12.1.	Déclaration de gouvernance d'entreprise	116

12.1.1.	Corporate Governance Code 2020 et Corporate Governance Charter	116
12.2.	Description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques	117
12.2.1.	Généralités.....	117
12.2.2.	L'environnement de contrôle	117
12.2.3.	Analyse des risques et opérations de contrôle.....	118
12.2.4.	Information financière et communication.....	119
12.2.5.	Surveillance et évaluation du contrôle interne	119
12.3.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction de l'entreprise	119
12.3.1.	Généralités.....	119
12.3.2.	Conseil d'administration	120
12.3.3.	Comités du conseil d'administration	129
12.3.4.	Management exécutif et direction journalière.....	136
12.3.5.	Politique de diversité	137
12.3.6.	Autres personnes concernées	138
12.4.	Conflits d'intérêts.....	140
12.4.1.	Code des sociétés et associations.....	140
12.4.2.	Loi SIR.....	142
12.5.	Liens familiaux entre les actionnaires, administrateurs et dirigeants effectifs.....	143
12.6.	Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique.....	143
13.	Rapport de rémunération.....	145
13.1.	Rémunération de l'Administrateur Unique durant l'exercice 2021	146
13.2.	Rémunération des membres du conseil d'administration, des comités d'investissement et du management exécutif pendant l'exercice 2021	147
13.2.1.	Rémunérations totales de l'exercice 2021.....	147
13.2.2.	Application des critères de performance durant l'exercice 2021.....	149
13.2.3.	Rémunération liée aux actions pendant l'exercice 2021	149
13.2.4.	Évolution des rémunération et performances	150
13.2.5.	Indemnités de départ octroyées durant l'exercice 2021	151
13.2.6.	Droits de recouvrement exercés durant l'exercice 2021.....	151
13.2.7.	Dérogation à la politique de rémunération durant l'exercice 2021	152
14.	Employés	153
15.	Montea en bourse.....	156
15.1.	Évolution de l'action Montea	157
15.2.	Principaux actionnaires	158
15.3.	Notification de transparence	158
15.4.	Information en vertu de l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 - Éléments pouvant exercer une influence en cas d'offre publique d'achat	159
15.4.1.	Structure du capital (au 31 décembre 2021)	159
15.4.2.	Limitation légale ou statutaire de la cession de titres	159
15.4.3.	Droits de contrôle particuliers	159
15.4.4.	Conventions d'actionnaires connues de Montea pouvant entraîner une limitation de la cession d'actions et/ou de l'exercice du droit de vote.....	159
15.4.5.	Mécanisme de contrôle d'un plan d'actions pour les employés lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les employés	159
15.4.6.	Organe d'administration.....	160
15.4.7.	Modifications des statuts	160
15.4.8.	Capital autorisé.....	161
15.4.9.	Rachat d'actions propres	161
15.4.10.	Conditions contractuelles	162
15.5.	Calendrier financier.....	163
16.	Transactions avec parties liées	164
17.	Formations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de Montea	166
17.1.	Informations financières historiques	167

17.2.	Bilan consolidé au 31 décembre 2021	168
17.3.	État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021	169
17.4.	Résultat consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021	170
17.5.	État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2021	171
17.6.	État des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2021	172
17.7.	Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2021	173
17.7.1.	Contexte	173
17.7.2.	Règles d'évaluation	174
17.8.	Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2021	184
17.8.1.	Commentaires relatifs au bilan et au compte de résultat consolidés	184
17.9.	Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2021	223
17.10.	Forme abrégée des comptes annuels non consolidés de Montea au 31 décembre 2021	229
17.10.1.	Bilan non consolidé au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	229
17.10.2.	Compte de résultat non consolidé au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	230
17.10.3.	Résultat global non consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	231
17.10.4.	Affectation du résultat au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	231
17.10.5.	Obligation de distribution au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	232
17.10.6.	Obligation de distribution au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)	233
17.10.7.	État des variations des fonds propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2021	234
17.10.8.	Affectation du résultat aux fonds propres	235
17.10.9.	État du personnel employé	236
17.11.	EPRA	238
17.12.	Calcul détaillé des APM utilisés par Montea	251
17.13.	Informations intercalaires et autres informations financières	254
17.14.	Contrôle des informations financières annuelles historiques par le commissaire	254
17.15.	Informations financières pro forma	254
17.16.	Politique de dividende	254
17.17.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	255
17.18.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale de Montea	255
18.	Informations complémentaires	256
18.1.	Capital	257
18.2.	Principales dispositions des statuts	257
18.2.1.	Objet	257
18.2.2.	Conditions relatives à la modification du capital – Droits, droits préférentiel et restrictions applicables à chaque catégorie d'actions existantes	258
18.2.3.	Modifications des droits des actionnaires	260
18.2.4.	Mode de convocation des assemblées générales annuelles et extraordinaires	260
18.2.5.	Modification des droit de vote	261
18.2.6.	Seuil au-dessus duquel la détention d'actions doit être rendue publique	261
18.2.7.	Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction ou de surveillance	261
19.	Conventions importantes	264
20.	Documents accessibles à la consultation	266
21.	Terminologie	268

Lettre à l'actionnaire



Cher actionnaire,

À l'été 2021, nous avons lancé notre nouveau plan de croissance sous le nom alléchant de Track'24. Un plan de croissance débordant d'ambition qui fera de Montea un pionnier dans le développement d'une logistique durable et de solutions de distribution urbaine. Dans le cadre Track'24, nous nous engageons à investir € 800 millions d'ici fin 2024. Cela représente une croissance de plus de 60% en 4 ans. La plus forte croissance dans l'histoire de Montea.

Nous avons fait une première partie du chemin. Depuis début 2021, nous avons déjà identifié un volume d'investissement de plus de € 300 millions. Ces investissements comprennent des projets de développement et d'extension, des achats de terrains et de magasins loués et des investissements en panneaux photovoltaïques.

Nous avons par ailleurs mis le pied sur le sol allemand. Notre terrain d'action s'est élargi à deux projets de redéveloppement à Mannheim et Leverkusen. Du côté des Pays-Bas, notre équipe commerciale a accueilli de nouveaux renforts.

Fin 2021, Montea a conclu un nouvel accord de collaboration structurelle avec le groupe de construction Cordeel. Montea et son nouveau partenaire uniront leurs forces pour donner un nouvel avenir aux terrains de Tongres, Vilvorde et Zele, soit une surface totale voisine de 420.000 m².

Mais la croissance pour la croissance ne nous intéresse pas. Pour fin 2024, nous voulons aussi augmenter le bénéfice par action d'au moins 20 % par rapport à fin 2020, pour atteindre € 4,30. Oui, là aussi, nous sommes ON TRACK, car en 2021, le bénéfice par action a augmenté à € 3,75, une progression de 7 % déjà sur fin 2020.

Et nous n'allons pas nous arrêter là. Sur le plan de la durabilité, nos ambitions suivent la bonne voie. Nous avons lancé notre premier rapport de durabilité. Nous avons implémenté un « Green Finance Framework ». Et pour la première fois, nous avons émis des obligations vertes aux États-Unis pour une valeur de € 235 millions.

Parallèlement, fin 2021, les émissions de CO₂ des opérations de Montea sont devenues net zéro (avec compensation) et atteindront une neutralité CO₂ complète (sans compensation) pour fin 2030. Nous entendons également réduire de 55 % pour fin 2030 les émissions CO₂ du portefeuille existant et de nos nouveaux développements. À ce propos, vous trouverez des informations détaillées dans le deuxième rapport de durabilité de Montea.

Cela dit, soulignons que dans les années à venir, notre priorité ira toujours à l'immobilier logistique durable et polyvalent. À cet effet, nous restons focalisés sur les meilleurs endroits stratégiques, les sites multimodaux, les bâtiments multifonctionnels durables, une exploitation maximale de l'espace et le redéveloppement des friches industrielles.

N'en doutons pas : 2022 sera une vraie année Montea. Les objectifs : porter le résultat par action à € 3,95 et réaliser un volume d'investissement d'environ € 250 millions sur 2022.

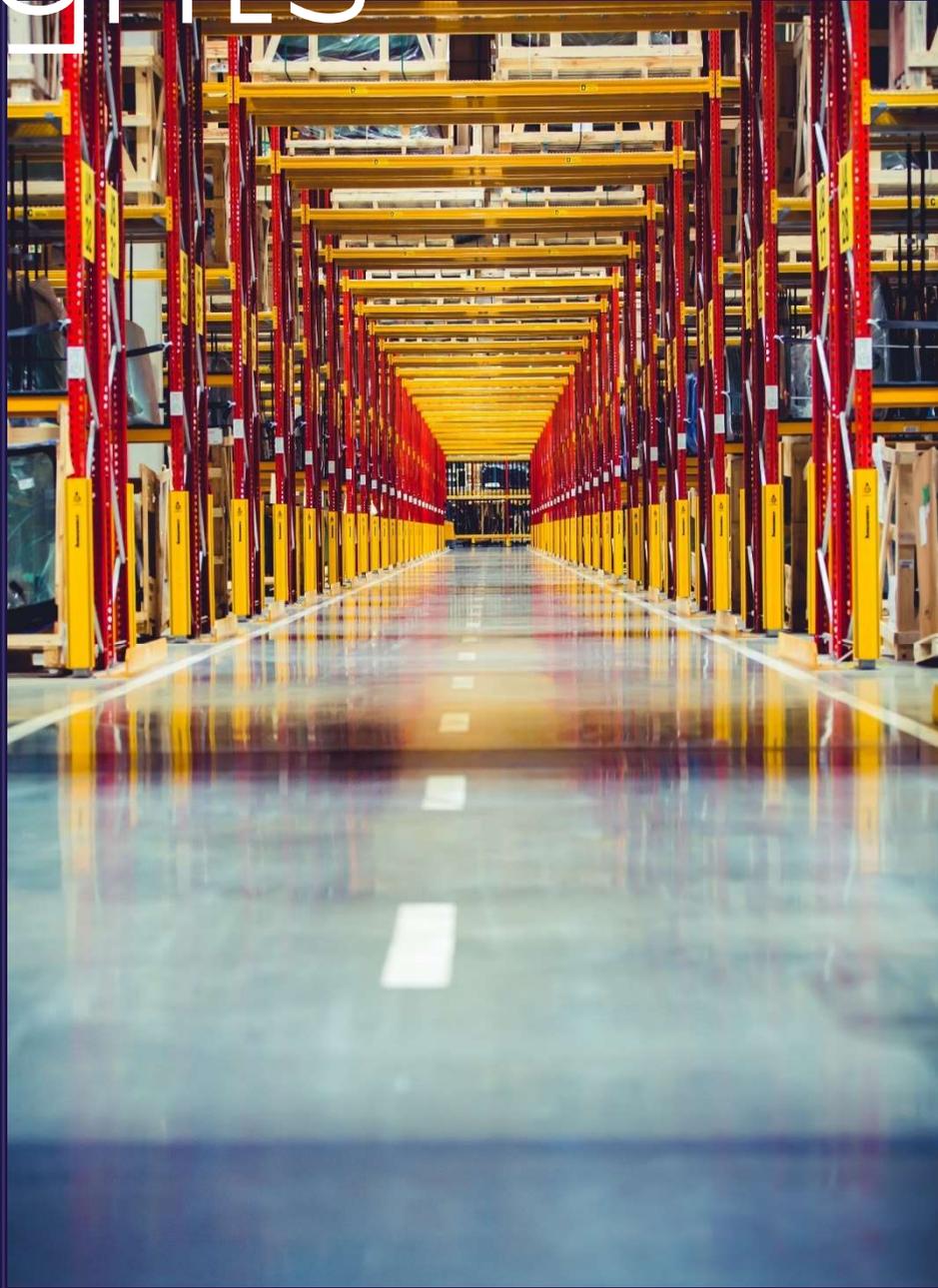
Si nous en sommes capables, c'est parce que nous avons une équipe formidable, des clients enthousiastes qui nous encouragent à aller de l'avant, enfin des actionnaires et partenaires qui nous aident à garder le cap.

Nous restons on track. En route pour 2024.

Dirk De Pauw
Président du conseil d'administration

Jo De Wolf
Chief Executive Officer

Highlights



Montea en bref

Montea est un investisseur, spécialisé dans le développement de bâtiments multimodaux, multifonctionnels et durables à des emplacements stratégiques. L'espace étant rare, nous sommes conscients de l'importance d'une utilisation optimale de celui-ci et du réaménagement des zones grises et des friches industrielles.

Notre portefeuille

Nombre de sites fin 2021

79

TOTAL

1.545.000 m²

€ 1.698 Mio juste valeur
99,7% occupation

FRANCE

201.000 m²

€ 210 Mio juste valeur
100% occupation
13% du portefeuille

BELGIQUE

761.000 m²

€ 801 Mio juste valeur
99,5% occupation
49% du portefeuille

PAYS-BAS

548.000 m²

€ 646 Mio juste valeur
100% occupation
36% du portefeuille

ALLEMAGNE

36.000 m²

€ 42 Mio juste valeur
100% occupation
2% du portefeuille

DE
2 sites

NL
23 sites

BE
37 sites

FR
17 sites

Notre équipe

Nombre d'employés à la fin de 2021

32

Direction

8
25%

Employés

24
75%

Formation

37,5

Heures/ETP

Années d'expérience

12,4

ans dans l'immobilier
par personne

Femme

12
38%

Homme

20
62%

TERRAINS ACQUIS

1.429.246 m²

€ 259,4 Mio valeur du marché
€ 182 Mio valeur du marché/m²

DONT TERRAINS DE RENDEMENT

68%

5,3% de retour sur investissement

SOUS CONTRÔLE
562.105 m²

Total terrains

1.991.351 m²

Résumé

En 2021, Montea a présenté son plan de croissance Track'24. Un plan de croissance ayant l'ambition d'être un précurseur dans les défis passionnants autour de la logistique durable et de la distribution urbaine. Track'24 vise à augmenter le portefeuille de 800 millions d'euros d'investissements d'ici fin 2024 (>60% en 4 ans). Il s'agit là de la plus grande croissance de l'histoire de Montea.

Chiffres réels – Perspectives

	Chiffres réels 2021	Perspectives 2022	track24.nl
Résultat EPRA par action	€ 3,75 (+7 % par rapport à '20)	€ 3,95 (+5 % par rapport à '21)	€ 4,30 (>20 % par rapport à '20)
Dividende par action	€ 3,03 (+7 % par rapport à '20)	€ 3,18 (+5 % par rapport à '21)	€ 3,45 (>20 % par rapport à '20)
Taux d'occupation	99,7%	>97%	>97%
Portefeuille	Volume d'investissement identifié € 333 Mio	Croissance du volume d'investissement ca. € 250 Mio	Croissance du volume d'investissement € 800 Mio (>60% par rapport à '20)

track24.nl highlights

track24.nl

01/01/2021
€ 800 Mio

€ 600 Mio

€ 200 Mio

Status
track24.nl

31/12/2021

€ 400 Mio

	track24.nl	€ 800 Mio
	track24.nl du 31/12/2021	€ 200 Mio
	↓	
	Investis	€ 173 Mio
	En cours	€ 160 Mio
	Identifié	€ 333 Mio

Résumé

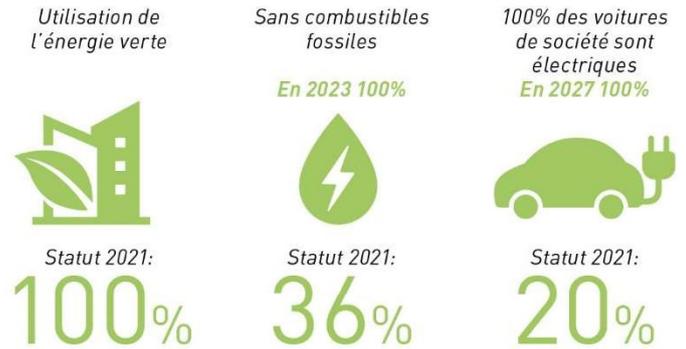
L'entreprise durable a toujours fait partie de notre ADN. Notre bilan des dernières années est la preuve la plus claire de notre engagement envers la croissance durable de la valeur plutôt que le profit à court terme. Nous avons pris des mesures essentielles pour convertir l'ADN de Montea en une vision claire et une stratégie de durabilité à moyen (2030) et long (2050) terme.

Montea opérations

Objectifs émissions de gaz



Actions

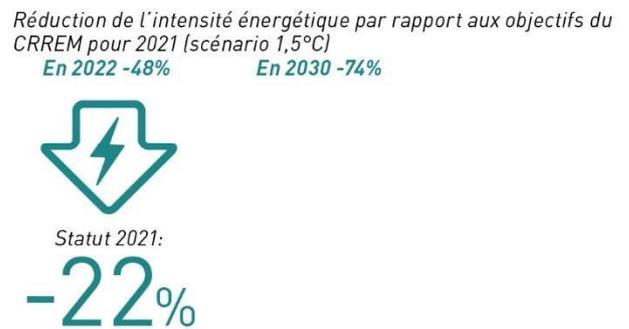


Nouveaux développements

Objectifs émissions de gaz

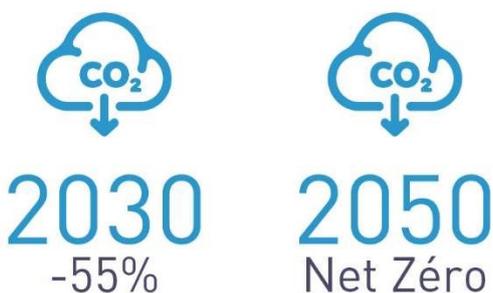


Actions

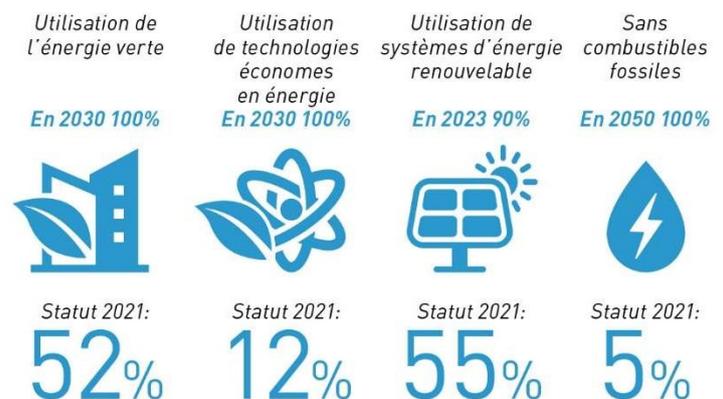


Portefeuille existant

Objectifs émissions de gaz



Actions



1. Personnes
responsables,
information
des tiers,
rapports
d'experts et
approbation
par l'autorité
compétente



1.1. Personnes responsables

L'Administrateur Unique de Montea, Montea Management SA, dont le siège social est situé à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, est responsable des informations figurant dans ce rapport financier annuel.

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

L'Administrateur Unique déclare au nom de et pour le compte de Montea qu'à sa connaissance et toutes les mesures raisonnables pour le garantir ayant été prises, les données figurant dans le présent rapport financier annuel sont conformes à la réalité et qu'aucune information dont la mention modifierait la portée du présent rapport financier n'a été omise. Il déclare également qu'à sa connaissance :

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

1.3. Rapports d'experts

1.3.1. Commissaire

Le commissaire est désigné par l'assemblée générale des actionnaires. Il est choisi dans la liste des commissaires agréés par la FSMA et est membre de l'IRE.

Le commissaire est EY Bedrijfsrevisoren SRL, dont le siège social est situé à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représenté par Monsieur Joeri Klaykens (agissant au nom d'une SRL). À l'assemblée générale de 2019, les actionnaires ont décidé de prolonger le mandat d'EY Bedrijfsrevisoren SRL, représenté par Monsieur Joeri Klaykens, pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2022. Proposition est faite à l'assemblée générale du 17 mai 2022 de reconduire le mandat de commissaire d'EY Bedrijfsrevisoren SRL pour un nouveau terme de 3 ans, avec Monsieur Christophe Boschmans (agissant au nom d'une SRL) et Madame Christel Weymeersch (agissant au nom d'une SRL) comme représentants permanents de ce mandat au lieu de Monsieur Joeri Klaykens (qui doit être remplacé en vertu des règles de rotation de l'UE).

Le mandat de commissaire couvre le contrôle des comptes annuels consolidés et non consolidés de Montea ainsi que des autres filiales belges du groupe Montea. Le commissaire s'acquitte également des missions prescrites par le CSA, la Loi SIR et l'AR SIR.

Montea confirme que le commissaire a accepté l'inclusion de son rapport dans ce rapport financier annuel ainsi que la forme et le contexte de cette inclusion.

La base de calcul des honoraires du commissaire est une indemnité annuelle forfaitaire. Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021, les honoraires forfaitaires du commissaire EY Bedrijfsrevisoren SRL pour l'examen et le contrôle des comptes individuels et consolidés du groupe Montea, se montent à € 50.588,85 (hors TVA). En dehors des honoraires cités, le commissaire a effectué d'autres opérations de contrôle :

- Missions légales : € 11.900
- Conseils fiscaux : € 2.000
- Autres : € 22.500
- Filiales : € 20.780

1.3.2. Experts immobiliers

L'article 24 de la Loi SIR stipule que la SIR doit faire expertiser ses immeubles par un ou plusieurs experts immobiliers indépendants. L'expert agit en toute indépendance. Il possède la fiabilité professionnelle et l'expérience adéquate nécessaires pour estimer des immeubles. Il dispose d'une organisation qui lui permet d'assumer ses missions. L'expert est désigné pour un terme renouvelable de trois ans. Il peut être chargé d'estimer un immeuble déterminé pendant trois ans au maximum.

Montea fait appel à deux experts immobiliers :

- (i) Jones Lang LaSalle SRL (ayant son siège avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) pour l'estimation des actifs situés en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne (à l'exception de ceux qui sont évalués par Stadim SRL). Le conseil d'administration du 29 mars 2021 a décidé de reconduire Jones Lang LaSalle SRL, représentée par Rod Scrivener, en tant qu'expert immobilier pour un terme de trois ans commençant le 01/07/2021 (jusqu'au 30/06/2021, Madame Greet Hex intervenait comme représentante). Le mandat s'expire d'office le 30/06/2024.
- (ii) Stadim SRL (ayant son siège Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers) pour l'estimation de certains actifs situés en Belgique et aux Pays-Bas. Pour l'exécution de son mandat, Stadim SRL sera représentée par Anton Braet. Le mandat de Stadim SRL, d'une durée de trois ans, commence le 01/09/2020 et expire d'office le 30/09/2023.

En vertu de l'article 47 de la Loi SIR, les experts immobiliers évaluent le portefeuille immobilier de la SIR et de ses filiales à la fin de chaque exercice comptable. Par ailleurs, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation totale faite à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. Enfin, pour chaque immeuble que la SIR (ou une de ses sociétés du périmètre) acquiert ou vend, l'expert immobilier procède à une évaluation suivant les dispositions de l'article 47 de la Loi SIR avant la conclusion de la transaction.

Conformément à l'article 24, §4 de la Loi SIR, la rémunération de l'expert immobilier n'est liée ni directement ni indirectement à la valeur de l'immeuble qu'il est chargé d'expertiser. Les honoraires de l'expert immobilier sont calculés sur la base d'un coût forfaitaire par site belge, néerlandais, français et allemand. L'expert peut par ailleurs percevoir des honoraires dans le cadre de missions spécifiques.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021, le total des honoraires payés dans le cadre de ces prestations atteignait € 155.913 (hors TVA).

Montea confirme que les experts immobiliers ont accepté l'inclusion de leur rapport dans ce rapport financier annuel ainsi que la forme et le contexte de cette inclusion.

1.4. Déclaration relative aux informations provenant de tiers

L'Administrateur Unique déclare que les renseignements fournis par les experts immobiliers (Jones Lang LaSalle SRL, représentée par Madame Greet Hex / Monsieur Rod Scrivener et Stadim SRL, représentée par Anton Braet) et le commissaire (EY Bedrijfsrevisoren SRL, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, agissant au nom d'une SRL) ont été repris fidèlement.

À la connaissance de l'Administrateur Unique et dans la mesure où il peut le garantir à la lumière des données publiées par les tiers, aucun fait n'a été omis avec pour effet de rendre l'information incorrecte ou trompeuse.

1.5. Déclarations prospectives

Ce rapport financier annuel contient des déclarations qui concernent l'avenir. Ces déclarations s'appuient sur les estimations et les prévisions de la Société. 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 déclarations prospectives. En raison de ces facteurs incertains, les déclarations relatives à l'avenir ne comportent aucune garantie.

1.6. Informations relatives aux exercices précédents incorporées par référence

Les rapports financiers annuels des cinq dernières années, comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés ainsi que les rapports du commissaire et les rapports financiers semestriels, peuvent être consultés sur www.montea.com/investor-relations/financial-reports.

Ce rapport financier annuel comprend aussi des informations relatives aux exercices précédents (2019 et 2020). Le tableau ci-dessous récapitule les endroits où l'on peut trouver ces informations dans les rapports financiers annuels concernés.

Informations incorporées par référence	Document	Section
Chiffres clés	Rapport financier annuel 2021 Rapport financier annuel 2020 Rapport financier annuel 2019	Section 5 p. 34 Section 5 p. 25 Section 5 p. 21
Portefeuille immobilier	Rapport financier annuel 2021 Rapport financier annuel 2020 Rapport financier annuel 2019	Section 817.1.2 p. 84 Section 6.6.4 p. 58 Section 6.6.4 p. 50
Ratios clés	Rapport financier annuel 2021 Rapport financier annuel 2020 Rapport financier annuel 2019	Section 6.4.3 p. 49 Section 6.3.8 p. 37 Section 6.3.8 p. 32
Compte de résultats consolidé abrégé	Rapport financier annuel 2021 Rapport financier annuel 2020 Rapport financier annuel 2019	Section 7.1.2.1 p. 81 Section 8.1.2.1 p. 68 Section 8.1.2.1 p. 61
Bilan consolidé abrégé	Rapport financier annuel 2021 Rapport financier annuel 2020 Rapport financier annuel 2019	Section 7.1.2.1 p. 81 Section 8.1.2.2 p. 71 Section 8.1.2.2 p. 64
Performance boursière	Rapport financier annuel 2021 Rapport financier annuel 2020 Rapport financier annuel 2019	Section 15.1 p. 157 Section 16.1 p. 139 Section 16.1 p. 130

Comptes annuels consolidés et statutaires	Rapport financier annuel 2021	Section 17 p. 166 et suiv.
	Rapport financier annuel 2020	Section 18 p. 147 et suiv.
	Rapport financier annuel 2019	Section 18 p. 137 et suiv.
Rapport du commissaire	Rapport financier annuel 2021	Section 17.9 p. 223
	Rapport financier annuel 2020	Section 18.9 p. 205
	Rapport financier annuel 2019	Section 18.9 p. 198

1.7. Document d'enregistrement universel

En tant qu'autorité compétente suivant le Règlement (EU) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur le prospectus (le **Règlement Prospectus**), la FSMA a approuvé le document d'enregistrement de Montea pour deux exercices consécutifs.

La dernière approbation date du 26 juillet 2018. La FSMA approuve le document d'enregistrement seulement si les conditions du règlement européen sont respectées en termes d'exhaustivité, de lisibilité et de cohérence. L'approbation de la FSMA ne peut être interprétée comme l'approbation de l'émetteur concerné par le document d'enregistrement.

Depuis 2019, Montea choisit de déposer son document d'enregistrement universel sans approbation préalable, suivant l'article 9 du Règlement Prospectus. Ce document d'enregistrement universel a été déposé auprès de la FSMA, sans approbation préalable, le 15 avril 2022.

Conformément au Règlement Prospectus, le document d'enregistrement universel fait également office de rapport financier annuel. Ce document d'enregistrement universel peut être utilisé dans le cadre des offres publiques d'instruments de placement et l'admission des instruments de placement à la négociation sur un marché réglementé, à condition, le cas échéant, d'être approuvé par la FSMA avec ses modifications éventuelles ainsi qu'une note d'opération et un résumé approuvé suivant le Règlement Prospectus.

2. Experts-comptables chargés du contrôle légal



Le commissaire est désigné par l'assemblée générale des actionnaires. Il est choisi dans la liste des commissaires agréés par la FSMA et est membre de l'IRE.

Le commissaire est EY Bedrijfsrevisoren SRL, dont le siège social est situé à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représenté par Monsieur Joeri Klaykens (agissant au nom d'une SRL). À l'assemblée générale de 2019, les actionnaires ont décidé de prolonger le mandat d'EY Bedrijfsrevisoren SRL, représenté par Monsieur Joeri Klaykens, pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2022.

Proposition est faite à l'assemblée générale du 17 mai 2022 de reconduire le mandat de commissaire d'EY Bedrijfsrevisoren SRL pour un nouveau terme de 3 ans, avec Monsieur Christophe Boschmans (agissant au nom d'une SRL) et Madame Christel Weymeersch (agissant au nom d'une SRL) comme représentants permanents de ce mandat au lieu de Monsieur Joeri Klaykens (qui doit être remplacé en vertu des règles de rotation internes).

3. Facteurs de risque



Suite à l'entrée en vigueur du Règlement Prospectus, on ne trouvera ici que les facteurs de risque considérés par la Société comme spécifiques et substantiels. Les risques non spécifiques, autrement dit les risques qui ne concernent pas seulement une entreprise comme Montea, ne sont pas évoqués.

Par ailleurs, Montea tient compte de l'importance du risque en fonction de la probabilité de sa réalisation ainsi que de l'importance prévue de son effet négatif, conformément au Règlement Prospectus. Conformément au point 32 des indications ESMA et à l'article 16 du Règlement Prospectus, les risques les plus substantiels sont mentionnés les premiers dans chaque catégorie.

3.1. Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea

3.1.1. Évolution des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt de court et long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer fortement.

A l'exception des contrats financiers relatifs aux autres dettes financières¹, € 260 millions en emprunts obligataires et € 100 millions en lignes de crédit bilatérales, Montea conclut toutes ses dettes financières à un taux d'intérêt variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 ou 6 mois + marge). En cas d'augmentation des taux, le financement par des capitaux étrangers coûtera en principe plus cher à la Société. Au 31 décembre 2021, le total de la dette financière soumise à des taux d'intérêt variables s'élève à € 346.667.667.

Afin de couvrir le risque d'une hausse des taux d'intérêt, Montea applique une politique visant à couvrir 80 % à 100 % des taux d'intérêt de ses dettes financières existantes et prévues, compte tenu des projets en cours d'exécution. Au 31 décembre 2021, les sommes prélevées sur les lignes de crédit et les emprunts obligataires sont couvertes à 92,7 % par des instruments de couverture (swaps et caps) ou des lignes de crédit/emprunts obligataires à taux fixe. Une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt de court terme, à la date du 31 décembre 2021, entraînerait une baisse de € 0,7 million du coût financier total (effet positif de € 1,1 million compensé par un effet négatif de € 0,4 million). L'impact positif (€ 1,1 million) peut s'expliquer par le fait que les lignes de crédit contractées à un taux variable comportent souvent un plancher (0 %), ce qui n'est pas le cas de la plupart des instruments de couverture. Cela fait naître un effet de divergence négative entre les lignes de crédit et les instruments de couverture, aussi longtemps que le taux d'intérêt de court terme est négatif. L'effet négatif (€ 0,4 million) résulte d'un taux de couverture de 92,7 %.

Pour plus d'explications concernant la juste valeur des engagements financiers, voir la section 17.8.1 (Commentaire 39 : Hiérarchie de la juste valeur, section 4 : Passifs financiers). Pour plus de détails sur la charge d'intérêt nette, voir la section 17.8.1 (Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes). Pour l'explication des intérêts, voir la section 11.5 (sous-titre : charges d'intérêts). Pour en savoir plus sur notre politique financière en général et sur notre structure de financement, rendez-vous aux sections 8.1 et 8.3.

3.1.2. Risque de liquidité

Pour le financement de ses activités et investissements, Montea dépend étroitement de sa capacité à lever des fonds. Cette capacité peut être limitée par divers facteurs (extérieurs), par exemple des perturbations sur les marchés financiers internationaux des dettes et des actions, une réduction du potentiel d'octroi de crédit par les banques, une dégradation de la solvabilité de Montea, une perception négative des sociétés immobilières par les investisseurs, etc. Chacun de ces facteurs peut faire que Montea rencontre des difficultés à trouver des financements dans le cadre de ses facilités de crédit existantes ou nouvelles ou sur les marchés des capitaux. Ces circonstances peuvent notamment engendrer l'impossibilité de financer des acquisitions ou

¹ Montea supporte une dette financière de € 821.613 dans le cadre d'un contrat financier en cours (< 0.1 % de la dette financière totale).

des projets, une insuffisance de moyens financiers pour payer les intérêts et les charges opérationnelles et pour rembourser à l'échéance le capital des emprunts et/ou obligations, etc.

Le risque de liquidité est notamment limité par la diversification des sources de financement. La dette financière totale se compose pour 62 % de lignes de crédit tirées, pour 31 % d'emprunts obligataires et pour 8 % d'autres dettes financières. Pour plus de détails sur la politique de financement de Montea, rendez-vous à la section 8.1.

3.2. Risques légaux et réglementaires

3.2.1. Domaine public et zones aéroportuaires

3.2.1.1. Concessions et droits de superficie

Pour certains sites, Montea dispose d'un droit de superficie ou d'un droit de concession sur le domaine public. Il est notamment fait référence ici (i) aux conventions de superficie que Montea ou ses filiales ont conclues avec Brussels Airport Company (BAC) pour les sites situés dans la zone aéroportuaire, et (ii) aux conventions de concession que Montea ou ses filiales ont conclues avec North Sea Port Flanders (anciennement 'Gent Zeehaven') ou avec De Vlaamse Waterweg.²

Ces droits de superficie et de concession sont limités dans le temps. Ces droits peuvent également, pour des raisons d'intérêt public, être résiliés par le bailleur/concessionnaire avant leur date d'expiration prévue.

Le risque associé pour Montea est double. D'une part, Montea risque de perdre prématurément son droit de superficie ou de concession sur le site, et donc aussi son investissement / son ou ses bâtiment(s) sur le site. D'autre part, Montea risque d'être exposée à des demandes de dommages-intérêts de la part du ou des utilisateur(s) de ce(s) bâtiment(s) car, avec le droit de superficie ou de concession sur le site, le contrat d'utilisation prend nécessairement fin prématurément.

Globalement, 291 M€ (soit 18,8 % de la valeur totale) du portefeuille immobilier de Montea est exposé à ce risque au 31 décembre 2021. Les revenus locatifs consolidés liés à ces sites représentaient 15,2 M€ (ou 20 % du total des revenus locatifs) en 2021. Si les droits de superficie et de concession pour cette partie du portefeuille immobilier venaient à disparaître prématurément et intégralement, les futurs revenus locatifs correspondants disparaîtraient.

Ce double risque est cependant presque toujours limité par (a) des dispositions dans le contrat d'utilisation selon lesquelles, en cas d'une telle résiliation, l'utilisateur ne peut pas réclamer de dommages et intérêts à Montea et/ou parce que (b) en cas d'une telle résiliation, le bailleur / concédant dans le cadre du contrat de superficie / contrat de concession est obligé de rembourser le dommage total de Montea (y compris les demandes de dommages et intérêts de l'utilisateur).

3.2.1.2. Réglementation (de sécurité)

Certains sites de Montea situés dans le domaine public ou dans les zones aéroportuaires sont soumis à des règlements spécifiques en matière de sécurité ou autres. Si ces réglementations devaient changer ou se renforcer, cela aurait un impact sur le potentiel locatif des immeubles concernés. Dans certains cas, les locataires jouiraient de possibilités de résiliation contractuelle. Globalement, 159 M€ (soit 10,3 % de la valeur) du portefeuille immobilier de Montea est exposé à ce risque au 31 décembre 2021. Collectivement, ces actifs génèrent 8,4 M€ de revenus locatifs.

² Ou avec un de ses prédécesseurs légaux Waterwegen en Zeekanaal ou De Scheepvaart. De plus amples informations sur les obligations hors bilan qui y sont liées sont disponibles dans la section 17.8.1 (Commentaire 43 : Engagements hors bilan).

À ce jour, ce risque (changement de législation concernant le régime des vols de nuit et réduction correspondante de la redevance d'utilisation ou résiliation prématurée) ne s'est pas présenté dans le cadre de ce contrat d'utilisation. En outre, des dispositions contractuelles ont été incluses dans les contrats d'utilisation pour ces sites afin d'atténuer l'impact matériel de ce risque sur les revenus de la Société.

3.2.2. Cadre législatif et fiscal des sociétés immobilières réglementées publiques³

En tant que société immobilière réglementée (SIR), Montea bénéficie d'un régime fiscal favorable. Les résultats (revenus locatifs et plus-values des ventes moins les charges d'exploitation et les charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés au niveau de la SIR (mais les sociétés du périmètre n'y échappent pas). Les dividendes distribués par une SIR sont frappés d'un précompte de 30% en principe. Ce statut fiscal favorable s'accompagne cependant d'obligations et de restrictions que Montea est tenue de respecter. Notamment, en tant que SIR, Montea ne peut investir plus de 20% de ses actifs consolidés dans les « autres biens immobiliers » au sens de l'article 2, 5° vi à xi de la Loi SIR. Au 31 décembre 2021, Montea ne dépassait pas cette limite.

Si son statut de SIR n'était plus reconnu, ce qui suppose un non-respect grave et durable par Montea des dispositions de la Loi SIR ou de l'AR SIR, Montea perdrait le bénéfice de ce régime fiscal favorable.

En outre, la perte de la reconnaissance en tant que SIR public est généralement considérée comme déclenchant le remboursement anticipé des crédits bancaires dans les accords de crédit (Montea a 402 M€ de crédits bancaires prélevés au 31 décembre 2021), ce qui pourrait réduire la liquidité de Montea. Enfin, Montea est exposée au risque de changements futurs du régime SIR.

3.2.3. Cadre législatif et fiscal des FBI⁴

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. Au stade actuel, la succursale 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.

Pendant ce temps, les autorités néerlandaises examinent la question 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.

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 comme si elle détenait déjà le statut de FBI jusqu'à la fin de 2020. En effet, 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.

Si le statut de FBI est accordé, l'impôt sera intégralement remboursé (€ 11,7 millions pour la période jusqu'à 2020 compris). En revanche, si le statut de FBI est refusé, il faudra amortir la créance, ce qui peut avoir un impact négatif significatif sur la rentabilité de Montea. Montea Nederland N.V.⁵ a respecté chaque année l'obligation de distribution du régime FBI et acté en conséquence pour la période 2015 à 2020 une somme de

³ Pour plus d'informations concernant le statut de SIR, voir la section 9.1.

⁴ Pour plus de détails concernant la teneur du statut FBI, on se reportera à la section 9.39.3.

⁵ Et ses filiales néerlandaises.

€ 2,3 millions d'impôts sur les dividendes. Il est possible que l'impôt sur les dividendes soit récupérable si le statut de FBI est finalement refusé. L'impact total sur les années 2015 à 2020 représenterait donc € 9,4 millions ou € 0,58 par action (16 % du résultat EPRA de 2021).

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 ou € 0,25 par action (6,6 % du résultat ERPA de 2021) a été constituée dans le compte de résultats 2021, à savoir la différence entre le statut fiscal 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 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.

Pour plus de détails concernant le statut de FBI, voir la section 9.3.

3.2.4. Cadre législatif et fiscal des SIIC⁶

Pour l'exécution de ses investissements immobiliers en France, la Société a opté pour le régime fiscal des « Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées » (ci-après **SIIC**), suivant l'article 208-C du Code Général des Impôts français (**CGI**). L'avantage principal de ce régime se situe dans l'exonération de l'impôt des sociétés français sur certains revenus immobiliers (loyers, plus-values immobilières réalisés, revenus immobiliers des filiales), sur le modèle du régime de la SIR dans la fiscalité belge des sociétés.

Le régime est assorti de conditions particulières. La Société doit notamment être cotée sur un marché réglementé français ou étranger. Son objet social doit consister principalement en l'acquisition ou la construction d'immeubles pour les donner en location, ou en la participation directe ou indirecte dans des entreprises à l'objet similaire.

Si la Société devait perdre son statut de SIIC, par exemple parce qu'une plusieurs conditions de la loi française ne sont plus respectées, elle serait obligée d'effectuer des paiements a posteriori dans le cadre de l'impôt des sociétés français. Dans un tel cas, la Société estime l'impact financier annuel à un maximum de EUR 0,06 par action⁷ sur la base du résultat réalisé 2021, compte non tenu des hypothèses de croissance du portefeuille actuel.

3.3. Risques liés à la structure de la société Montea

3.3.1. Risques liées à l'Administrateur Unique

En sa qualité d'actionnaire de contrôle d'Administrateur Unique⁸, la Famille De Pauw exerce une influence importante : elle décide qui sera administrateur de l'Administrateur Unique, compte tenu des règles légales de gouvernance d'entreprise et de la charte de gouvernance de Montea. L'assemblée générale ne peut délibérer et décider valablement qu'en présence de l'Administrateur Unique. L'Administrateur Unique doit aussi donner son assentiment à chaque décision de l'assemblée générale, y compris la modification des statuts. En raison de ce droit de veto statutaire, et vu que l'Administrateur Unique est à peu près inamovible, le pouvoir de décision de l'assemblée générale peut se trouver bloqué. Dans ce cas, l'assemblée ne sera pas en mesure de prendre les décisions nécessaires ou utiles. Le risque est que les droits de vote attachés aux actions soient partiellement ou entièrement vidés de leur contenu.

⁶ Pour plus de détails concernant le statut de SIIC, voir section 9.2.

⁷ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2021. L'impact annuel maximal de la perte du statut de SIIC est estimé à EUR 1,0 million.

⁸ Pour plus de détails concernant la structure de l'Administrateur Unique, voir section 12.1.

3.3.2. Risques liés à un changement de contrôle

Si Montea modifierait ses statuts et qu'elle adopte une autre forme que celle de la société anonyme avec un Administrateur Unique ou désignerait un Administrateur Unique autre que Montea Management SA, la clause relative à un changement de contrôle dans les Obligations⁹ pourra être activée. En conséquence, tout détenteur d'obligation peut, moyennant une notification écrite au siège de Montea avec copie à « l'agent » concerné, exiger que sa ou ses obligations soient déclarées immédiatement exigibles et remboursables à leur valeur nominale avec les intérêts acquis (éventuels) jusqu'à la date de paiement, sans autres formalités, sauf si l'infraction est corrigée ou qu'une renonciation soit obtenue des détenteurs de ces obligations. Cela peut aussi avoir pour effet dans les crédits bilatéraux d'activer la clause de changement de contrôle, auquel cas les institutions financières concernées auraient le droit de réclamer toutes les sommes ouvertes. Montea disposait au 31 décembre 2021 de € 200 millions en emprunts obligataires consommés et de € 401,7 millions en lignes de crédit.

3.4. Risques liés au portefeuille immobilier de Montea

3.4.1. Risque de construction et de développement

Le portefeuille immobilier de Montea ne s'agrandit pas seulement par l'acquisition de bâtiments existants mais aussi via des projets de développement. Ces projets comportent parfois des risques différents de l'achat classique de bâtiments existants. Il s'agit notamment des risques potentiels suivants : trouver les partenaires adéquats pour mener à bien le développement, retard du développement ou exécution lacunaire (avec à la clé réduction des revenus locatifs, report ou perte de revenus locatifs prévus), augmentation des frais de construction, problèmes organisationnels dans l'approvisionnement en matières premières ou matériaux, risque de voir les permis nécessaires refusés ou contestés. À cet égard, Montea est très tributaire des évolutions macro-économiques, par exemple la hausse du prix des matières premières et des matériaux de construction ou les perturbations dans la chaîne d'approvisionnement. En 2022, on surveillera en particulier l'impact potentiel du conflit armé en Ukraine sur le timing et le budget des projets de développement. L'équipe opérationnelle de Montea suit ces risques proactivement. Chaque semaine, les projets en cours sont examinés pour surveiller le timing et le budget. Par ailleurs, Montea s'efforce de négocier des contrats qui réduisent ces risques au minimum. Par exemple, dans la mesure du possible, la hausse du coût de construction n'est pas répercutée sur Montea, l'obtention d'un permis de bâtir est une condition suspensive du projet, et les projets dans lesquels Montea investit sont prélués le plus souvent possible.

Parallèlement, Montea a conclu pour quelques projets build-to-suit un contrat avec un promoteur, dans lequel Montea s'engage, pour un prix préalablement convenu, à acheter le bâtiment (ou la société à laquelle il appartient), moyennant quelques conditions suspensives. Ces conditions suspensives concernent notamment la constitution de la garantie, le paiement des premiers loyers, l'obtention des permis nécessaires et la réception provisoire du bâtiment. Si le bâtiment est réceptionné plus tard que prévu ou si une ou plusieurs conditions suspensives ne sont pas remplies, Montea peut décider de ne pas reprendre le bâtiment (ou la société à laquelle il appartient) (ou de le reprendre plus tard), ce qui peut avoir un impact sur les prévisions de résultat de Montea et son futur portefeuille immobilier.¹⁰

3.4.2. Inoccupation

Montea est exposée aux risques liés au départ de ses locataires et à la renégociation de ses contrats de location. Une inoccupation importante entraîne des coûts supplémentaires, y compris (sans exhaustivité) la prise en charge de coûts normalement répercutés (précompte immobilier, frais de gestion, etc.), les coûts commerciaux en relation avec la relocation, et/ou la révision à la baisse des loyers. Une augmentation de l'inoccupation entraînerait un recul des revenus et des liquidités.

⁹ De plus amples informations concernant les obligations financières relatives aux Obligations sont disponibles dans la section 17.8.1 (Note 39 : Hiérarchie de la juste valeur, sous-titre 4 : Passifs financiers).

¹⁰ Pour plus d'informations sur les prévisions de résultat et le futur portefeuille immobilier de Montea, voir la section 11.

Montea applique une stratégie d'investissement qui cible notamment un parc immobilier logistique durable et polyvalent, composé des meilleurs endroits stratégiques, de sites multimodaux, de bâtiments multifonctionnels et d'une exploitation maximale de l'espace. Montea dispose d'une équipe professionnelle qui s'attache à chercher de nouveaux locataires et à gérer activement les relations avec la clientèle. La société évite les inoccupations et assure un afflux stable de liquidités sous la forme de loyers. En effet, une grande partie du portefeuille immobilier fait l'objet de contrats de location de longue durée, ce qui permet d'étaler le risque d'inoccupation.

Au 31 décembre 2021, la durée résiduelle des baux jusqu'à l'échéance se situait à 7,3 ans (hors panneaux photovoltaïques). À cette date, le taux d'occupation atteignait 99,7%. En d'autres termes, le parc immobilier était quasi intégralement loué.

3.4.3. Risque climatique

La stratégie de durabilité détermine comment Montea contribuera aux objectifs climatiques afin de limiter le plus possible les effets du changement climatique. Le changement climatique amène aussi des risques changeants. Montea constitue son portefeuille (voir notamment « Blue Label » dans le rapport ESG) en gardant à l'esprit ces besoins et leur évolution. Aux yeux de Montea, le principal risque direct du changement climatique se trouve dans les phénomènes météo extrêmes. Les dégâts causés par les intempéries extrêmes et les catastrophes naturelles sont couverts par différentes assurances. En conséquence, l'impact financier direct (à court et moyen terme) n'est pas considéré comme substantiel. À plus longue échéance, une augmentation significative du nombre de sinistres (frappant Montea ou en général) pourrait influencer l'assurabilité du portefeuille ainsi que les primes d'assurance. Jusqu'à présent, Montea n'a pas connu d'impact substantiel sur le portefeuille en termes de risque climatique.

3.5. Risques de marché

3.5.1. Risque de concentration

Vu de la taille des projets dans lesquels Montea investit, le risque existe que Montea devienne trop dépendante du maintien d'un certain ensemble d'actifs ou de la relation contractuelle avec un client déterminé. La concentration du fichier de locataires peut affecter le degré de diversification du groupe. Cela peut entraîner une baisse des revenus et des flux de trésorerie lorsqu'un locataire part ou rencontre des problèmes financiers.

Pour limiter ces risques et répartir le risque, la Loi SIR impose à Montea de diversifier son patrimoine, à la fois sur le plan géographique, par type d'immeubles et par catégorie de locataires. En vertu de la Loi SIR, Montea ne peut effectuer aucune opération ayant pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés investis dans l'immobilier forment un seul ensemble, ou que ce pourcentage, s'il dépasse déjà 20 % pour un ou plusieurs ensembles immobiliers, continue d'augmenter.

Montea s'est toujours efforcée de diversifier sa clientèle et de l'étaler sur une multiplicité de sites. Au 31 décembre 2021, ce seuil de diversification de 20% n'est pas atteint.

Les bâtiments loués par le plus grand locataire (DHL Aviation) représentent 4,5 % du total des revenus locatifs annuels contractuels. La valeur du bien le plus important représente 6,4% de la juste valeur totale du portefeuille (site à Tiel, loué à Recycling Reko Tiel et Struyk Verwo Infra).

Le produit des panneaux photovoltaïques constitue 5,5% des revenus.

3.5.2. Variation négative de la juste valeur des bâtiments

La juste valeur des investissements immobiliers de Montea est sujette à des changements. Elle dépend de plusieurs facteurs, dont certains sont extérieurs et échappent au contrôle de Montea (par exemple une baisse de la demande ou du taux d'occupation sur les marchés où Montea opère, des changements dans les prévisions de rendement ou la hausse des frais de transaction relatifs à l'acquisition ou à la cession des immeubles).

L'évaluation du portefeuille est également soumise à des facteurs qualitatifs, y compris (sans exhaustivité) leur état technique, les nouvelles obligations de durabilité des bâtiments, le positionnement commercial, les règles en matière de dépenses en capital pour l'aménagement, l'installation et la disposition intérieure.

Chaque trimestre, des experts indépendants évaluent la juste valeur des immeubles de placement.

Une baisse considérable de la juste valeur de ses immeubles pourrait engendrer des pertes significatives, avec un impact négatif potentiel sur les résultats et la situation financière de Montea, notamment une influence négative sur le résultat net et la NAV, une baisse de la juste valeur des investissements immobiliers ayant pour effet d'augmenter l'endettement, ou l'incapacité partielle ou totale de distribuer un dividende si les variations négatives cumulées de la juste valeur devaient excéder les réserves distribuables.

Montea applique une stratégie d'investissement privilégiant des actifs de qualité qui génèrent des revenus stables. La société surveille ses actifs tout en menant une politique d'endettement prudente. Montea suit régulièrement son taux d'endettement ainsi que l'évolution de la juste valeur de ses immeubles de placement. Nous renvoyons à la section 17.8.1 (Commentaire 20) pour une analyse de sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement.

Durant l'exercice 2021, il ne s'est pas produit de variations négatives de la juste valeur des bâtiments. Au contraire, la tendance est plutôt à la hausse.

4. Informations concernant Monteà



4.1. Nom

Montea est une société immobilière réglementée publique sous droit Belge spécialisée dans le développement et la gestion des ensembles immobiliers logistiques situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne.

4.2. Registre des personnes morales

Montea est immatriculée au Registre des personnes morales (RPM) de Gand, division Termonde, sous le numéro 0417.186.211. Elle porte le numéro de TVA BE0417.186.211. Son numéro LEI (*legal entity identifier*) est le 5493006K5LQDD0GK1T60.

4.3. Constitution - forme juridique

Montea a été constituée le 26 février 1977 sous la forme d'une société anonyme. Depuis le 1er octobre 2006, Montea est agréée comme société d'investissement immobilière publique à capital fixe de droit belge (en abrégé : sicaf immobilière publique de droit belge) inscrite auprès de la FSMA.

Montea est cotée depuis octobre 2006 sur Euronext Brussels et depuis décembre 2006 sur Euronext Paris. Les activités de Montea, en tant que sicaf immobilière publique, ont commencé le 1er octobre 2006 par le regroupement de plusieurs portefeuilles immobiliers à caractère logistique.

L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché en croissance en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne. Montea n'offre pas seulement des espaces de stockage ordinaires, mais propose aussi des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires.

Le 22 septembre 2014, la FSMA a agréé Montea comme société immobilière réglementée publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 30 septembre 2014, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de Montea a approuvé le nouveau statut.

En tant que société anonyme et société immobilière réglementée publique de droit belge, Montea est en particulier soumise à la Loi SIR, à l'AR SIR et au CSA. En tant que SIR, Montea est soumise à la surveillance de la FSMA. Pour plus de détails sur le statut SIR, voir la section 9.1.

Les statuts de Montea ont été modifiés à plusieurs reprises, pour la dernière fois le 10 juin 2021. Les derniers statuts coordonnés sont accessibles sur le site web de Montea : <https://montea.com/investor-relations/fr/corporate-documents>

4.4. Siège social - Site web - adresse e-mail

En Belgique, le siège de Montea SA se trouve à 9320 Erembodegem (Aalst), Industrielaan 27. Le numéro de téléphone du siège est le +32 (0) 53 82 62 62 et son adresse e-mail info@montea.com.

Le site web de la Société se trouve à l'adresse www.montea.com. Les informations présentées sur le site web ne font pas partie de ce rapport financier annuel, sauf si elles y sont incorporées par référence.

4.5. Groupe

4.5.1. Généralités

Montea possède des filiales en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne.

Les actions des filiales belges sont directement détenues par Montea.¹¹

Le siège de la succursale française, Montea SA, est installé depuis le 1er octobre 2010 à 75008 Paris, 18-20 place de la Madeleine. Le 24 avril 2007, la succursale s'est vu octroyer le statut SIIC (*Société d'investissement immobilier cotée*). Pour plus de détails sur le statut SIIC, voir la section 9.2. Par l'intermédiaire de cette succursale, Montea détient les actions françaises.

L'établissement permanent français est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 497 673 145. Il porte le numéro de TVA FR 06497 673 145. Le numéro de téléphone du siège français est le +33 (0) 83 92 25 00.

Par l'intermédiaire de Montea Nederland N.V., Montea détient les actions des sociétés néerlandaises.¹² Le siège administratif de Montea Nederland N.V. se trouve à 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c. Cette société a également bureau situé à Weesperzijde 33, 1091 ED Amsterdam. Le numéro de téléphone du siège administratif néerlandais est le +31 (0) 88 2053 88.

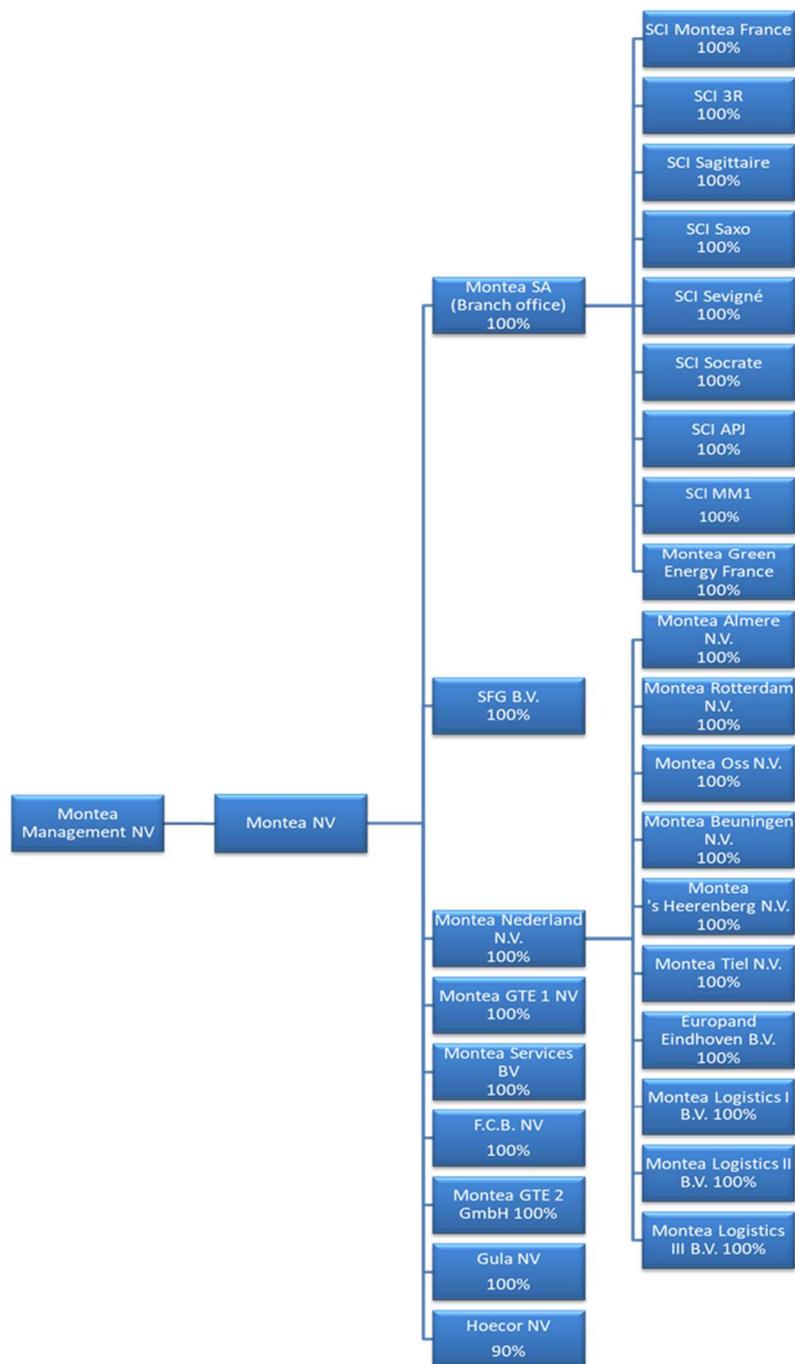
Montea Nederland N.V. est immatriculée à Tilburg sous le numéro RSIN/FI 853208785. Elle porte le numéro de TVA NL853208785B01.

¹¹À l'exception d'Hoecor SA dont 10 % des actions sont détenues par une société tierce non liée à Montea.

¹²À l'exception de SFG B.V. dont les actions sont détenues directement par Montea.

4.5.2. Structure du groupe

La structure du groupe Montea s'articule sur des sociétés installées dans les pays où Montea exerce ses activités. À la date du présent rapport annuel, le groupe se compose des entreprises suivantes¹³ :



¹³ Le 28 mars 2022, Blue Gate Antwerp Invest SA (en tant que société acquise) a été fusionnée avec Montea SA (en tant que société acquéreuse). Blue Gate Antwerp Invest SA n'est plus mentionnée sur la structure du groupe, mais est incluse dans les chiffres mentionnés dans ce rapport financier annuel consolidé pour l'exercice 2021.

4.5.3. Données des sociétés du groupe

À la date du présent rapport financier annuel, les coordonnées des sociétés du groupe Montea sont les suivantes¹⁴ :

Nom	Adresse	Pays	N° de TVA	Actionnariat (%)
Montea SA	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0417186211	N/A ¹⁵
Montea Management SA	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0882872026	N/A ¹⁶
Montea Services SRL	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0742845794	100 %
Montea GTE 1 SA	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0757964037	100 %
GULA SA	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0462368712	100 %
Hoecor SA	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0736839318	90 % ¹⁷
F.C.B. SA ¹⁸	Industrielaan 27, bus 6, 9320 Erembodegem (Alost)	BE	BE0440810659	100 %
SFG B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853810151B01	100 %
Montea Nederland N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | Weesperzijde 33, 1091 ED Amsterdam	NL	NL853208785B01	100 %
Montea Almere N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853209625B01	100 % ¹⁹
Montea Rotterdam N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853631712B01	100 %
Montea Oss N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488522B01	100 %
Montea Beuningen N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488339B01	100 %
Montea 's Heerenberg N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854800232B01	100 %
Montea Tiel N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL859569238B01	100 %
Europand Eindhoven B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL814882651B01	100 %
Montea Logistics I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL861408470B01	100 %
Montea Logistics II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1C, 5032 MD Tilburg	NL	NL863491546B01	100 %

¹⁴ Le 28 mars 2022, Blue Gate Antwerp Invest SA (en tant que société acquise) a été fusionnée avec Montea SA (en tant que société acquéreuse). Blue Gate Antwerp Invest SA n'est plus mentionnée sur la structure du groupe, mais est incluse dans les chiffres mentionnés dans ce rapport financier annuel consolidé pour l'exercice 2021.

¹⁵ Pour la structure de l'actionnariat de Montea SA, voir la section 15.2.

¹⁶ Administrateur Unique de Montea NV, détient 1 action de Montea SA.

¹⁷ 10 % des actions de Hoecor SA sont détenues par une société tierce non liée à Montea.

¹⁸ Les actions de F.C.B. SA ont été reprises par Montea SA à la fin du mois de mars 2022. Par conséquent, les chiffres mentionnés dans le présent rapport financier annuel consolidé pour l'exercice 2021 ne tiennent pas compte des résultats de cette société.

¹⁹ À l'exception de SFG B.V., les actions des sociétés néerlandaises du groupe sont détenues à 100 % par Montea Nederland N.V., qui est à son tour directement contrôlée à 100 % par Montea SA.

Montea Logistics III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1C, 5032 MD Tilburg	NL	NL863501874B01	100 %
Montea GTE 2 GmbH	Beierheimer Allee 72 Karlsruhe	DE	DE328815225	100 %
Montea SA SIIC ^{20 21} (Succursale)	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR06497673145	100 %
SCI ²² Montea France	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR33493288948	100 % ²³
SCI 3R	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR44400790366	100 %
SCI Sagittaire	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR79433787967	100 %
SCI Saxo	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR23485123129	100 %
SCI Sévigné	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR48438357659	100 %
SCI Socrate	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR16481979292	100 %
SCI APJ	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR25435365945	100 %
SCI MM1	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR82393856463	100 %
SAS Montea Green Energy France	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR69889967162	100 %

4.6. Succursales

Montea compte une succursale. Celle-ci est enregistrée en France, sous le nom de Montea SA, dont le siège se trouve à 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine.

²⁰ Société d'Investissement Immobilier Cotée.

²¹ Pour ses activités immobilières françaises, Montea a créé une succursale appelée Montea SA, qui revêt le statut SIIC depuis le 24 avril 2007. Par l'entremise de cet établissement permanent, Montea détient les actions des sociétés françaises.

²² Société Civile Immobilière.

²³ Les neuf sociétés françaises du groupe sont détenues à 100 % par Montea SA (succursale), qui est à son tour contrôlée par Montea SA.

5. Chiffres clés



		BE	FR	NL	DE	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Portefeuille immobilier							
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites		37	17	23	2	79	74
Taux d'occupation (2)	%	99,5%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%	99,4%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m ²	760.788	200.749	547.663	35.965	1.545.165	1.463.071
Valeur d'investissement (4)	K€	754.600	217.259	618.757	44.458	1.635.073	1.351.828
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	801.332	209.566	645.612	41.613	1.698.123	1.364.452
Immobilier	K€	736.063	202.962	567.667	41.613	1.548.305	1.280.108
Projets en développement	K€	39.088	6.604	69.143	0	114.834	54.590
Panneaux solaires	K€	26.181	0	8.803	0	34.983	29.755
Surface totale - Réserve foncière	m ²					1.991.351	1.426.246
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²					1.429.246	1.277.109
dont générateurs de revenus	%					68%	68%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²					562.105	149.137
Résultats consolidés							
Résultats							
Résultat locatif net	K€					75.145	69.597
Résultat immobilier	K€					84.743	74.374
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€					77.275	67.635
Marge d'exploitation (6)	%					91,2%	90,9%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))	K€					-11.561	-10.950
Résultat EPRA (8)	K€					60.433	55.778
Nombre moyen pondéré d'actions						16.130.871	15.916.319
Résultat EPRA par action (9)	€					3,75	3,50
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€					453	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					175.392	107.308
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					-21.397	0
Résultat sur le portefeuille (10)	K€					154.448	107.308
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					12.967	-8.077
Résultat net (IFRS)	K€					227.848	155.009
Résultat net par action	€					14,12	9,74
Bilan consolidé							
IFRS NAV (excl. les participations minoritaires) (12)	K€					1.015.097	815.311
EPRA NRV (13)	K€					1.144.202	911.747
EPRA NTA (14)	K€					1.053.984	845.722
EPRA NDV (15)	K€					1.013.270	817.356
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					675.905	531.279
Total du bilan	K€					1.752.917	1.398.921
Ratio d'endettement (16)	%					38,6%	38,0%
IFRS NAV par action (12)	€					62,60	50,88
EPRA NRV par action (13)	€					70,56	56,90
EPRA NTA par action (14)	€					65,00	52,78
EPRA NDV par action (15)	€					62,49	51,01
Cours de bourse (17)	€					132,20	93,10
Prime	%					111,2%	83,0%

- 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 de terrains) 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, concerne uniquement le portefeuille immobilier, à l'exclusion des développements et des panneaux solaires.
- 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 section 17.12.
- 7) Résultat financier (hors variation de la valeur réelle des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la valeur réelle des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir section 17.12.
- 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 valeur réelle 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 valeur réelle des actifs et passifs financiers. Voir aussi section 17.11.
- 9) Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi section 17.11.
- 10) Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la valeur réelle du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers. Voir section 17.12.
- 11) Variations de la valeur réelle des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la valeur réelle 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 section 17.11.
- 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 valeur réelle 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 section 17.11.
- 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 section 17.11.
- 16) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir aussi section 7.1.2.2.
- 17) Cours boursier à la fin de la période.

	Definition	Objectif	31/12/2021	31/12/2020
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:	
			60.433	55.778
			€/ action:	
			3,75	3,50
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:	
			1.144.202	911.747
			€/ action:	
			70,56	56,90
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:	
			1.053.984	845.722
			€/ action:	
			65,00	52,78
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:	
			1.013.270	817.356
			€/ action:	
			62,49	51,01
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.	8,8%	8,3%
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.	8,4%	8,1%
	Definition	Objectif	31/12/2021	31/12/2020
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.	0,4%	1,4%
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.	4,9%	5,5%
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%	5,5%

6. Aperçu des activités



6.1. Activités principales

Montea est une société immobilière publique réglementée, éminent spécialiste de l'immobilier logistique. Montea se donne pour but de développer et entretenir un portefeuille immobilier solide et diversifié (par des acquisitions ou des aménagements propres), dans le cadre d'une stratégie qui consiste à détenir les biens sur une longue période afin de générer des revenus locatifs stables qui produiront à long terme, dans la mesure du possible, des dividendes durables et croissants pour les actionnaires.

D'objet de la Société est (article 3 des statuts) :

« 3.1. La Société a exclusivement pour objet de :

(a) de mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution ; et

(b) dans les limites de la législation SIR, détenir des biens immobiliers au sens de la législation SIR.

Si la législation SIR devait changer à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la législation SIR, la Société sera également autorisée à investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, conclure ou rejoindre avec un opérateur public une ou plusieurs

(i) conventions DBF ou « Design, Build, Finance » ;

(ii) conventions DB(F)M ou « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;

(iii) conventions DBF(M)O ou « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » et/ou

(iv) conventions de concession de travaux publics concernant des bâtiments et/ou autres infrastructures immobilières ainsi que les services correspondants, sur base de quoi

(i) la Société assure la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou le citoyen en tant qu'utilisateur final, afin de répondre à un besoin sociétal et/ou de permettre la fourniture d'un service public ;

(ii) le risque correspondant en termes de financement, de disponibilité, de demande et/ou d'exploitation, en plus du risque de construction éventuel, peut être entièrement ou partiellement supporté par elle, sans disposer nécessairement de droits réels à cet effet ; ou

(d) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, développer, faire développer, construire, faire construire, gérer, faire gérer, exploiter, faire exploiter ou mettre à disposition :

(i) installations et entrepôts pour le transport, la distribution ou le stockage de l'électricité, du gaz, des combustibles fossiles et non fossiles et de l'énergie en général ainsi que les biens connexes ;

(ii) installations pour le transport, la distribution, le stockage ou l'épuration des eaux ainsi que les biens connexes ;

(iii) installations pour la production, le stockage et le transport des énergies renouvelables ou non ainsi que les biens connexes ; ou

(iv) installations de traitement et d'incinération des déchets ainsi que les biens connexes.

(e) la détention initiale de moins de 25 % in du capital ou, si la société concernée n'a pas de capital, moins de 25% des fonds propres d'une société dans laquelle les activités visées à l'art. 4.1, (c) ci-dessus sont exercées, pourvu que ladite participation, dans les deux ans ou tout délai plus long que l'entité publique cocontractante exige, après la fin de la phase de construction du projet PPS (au sens de la loi SIR), en conséquence d'une cession d'actions, soit transformée en une participation conformément aux dispositions de la loi SIR.

Si la législation SIR change et autorise l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra exercer ces nouvelles activités.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes les activités liées à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. *La Société peut investir de manière temporaire ou complémentaire dans des valeurs non immobilières au sens de la législation SIR. Ces investissements seront réalisés en accord avec la politique de gestion des risques de la Société, et suffisamment diversifiés pour garantir un bon étalement des risques. La Société peut aussi détenir des liquidités non affectées, dans toutes les devises, sous la forme de comptes à vue, de dépôts à terme ou de tout autre instrument monétaire facilement négociable.*

La Société peut par ailleurs effectuer des opérations sur des instruments de couverture, pourvu que ceux-ci soient exclusivement destinés à couvrir le risque d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR, à l'exclusion de toute opération à caractère spéculatif.

3.3. *La Société peut donner ou prendre en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité consistant à donner des biens immobiliers en leasing avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre complémentaire, sauf si les biens immobiliers sont consacrés à des fins d'intérêt général, y compris le logement social et l'enseignement, auxquels cas l'activité peut être exercée à titre principal.*

3.4. *La Société peut, par le moyen d'une fusion ou autrement, participer à toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou complémentaire, qui sont de nature à promouvoir le développement de son exploitation, et en général, elle peut accomplir toutes les opérations en relation directe ou indirecte avec son objet social, ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. »*

6.2. Principaux marchés

Montea opère en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne.

En ce qui concerne la répartition du total des produits de l'exercice 2021 suivant les marchés géographiques et les catégories d'activités, nous renvoyons à la section 17.8.1 (Commentaire 1 : Revenues locatifs) et à la section 17.11 (Investment Assets).

En ce qui concerne la répartition du total des produits historiques suivant les catégories d'activités et les marchés géographiques, nous renvoyons aux rapports financiers annuels (Commentaire 1 des comptes annuels consolidés) de Montea pour les exercices 2019 et 2020.

Rapport financier annuel 2019	Commentaire 1 des comptes annuels consolidés (p. 159-162)
Rapport financier annuel 2020	Commentaire 1 des comptes annuels consolidés (p. 166-170)
Rapport financier annuel 2021	Commentaire 1 des comptes annuels consolidés (p. 184-187)

6.3. Principaux événements au niveau du portefeuille

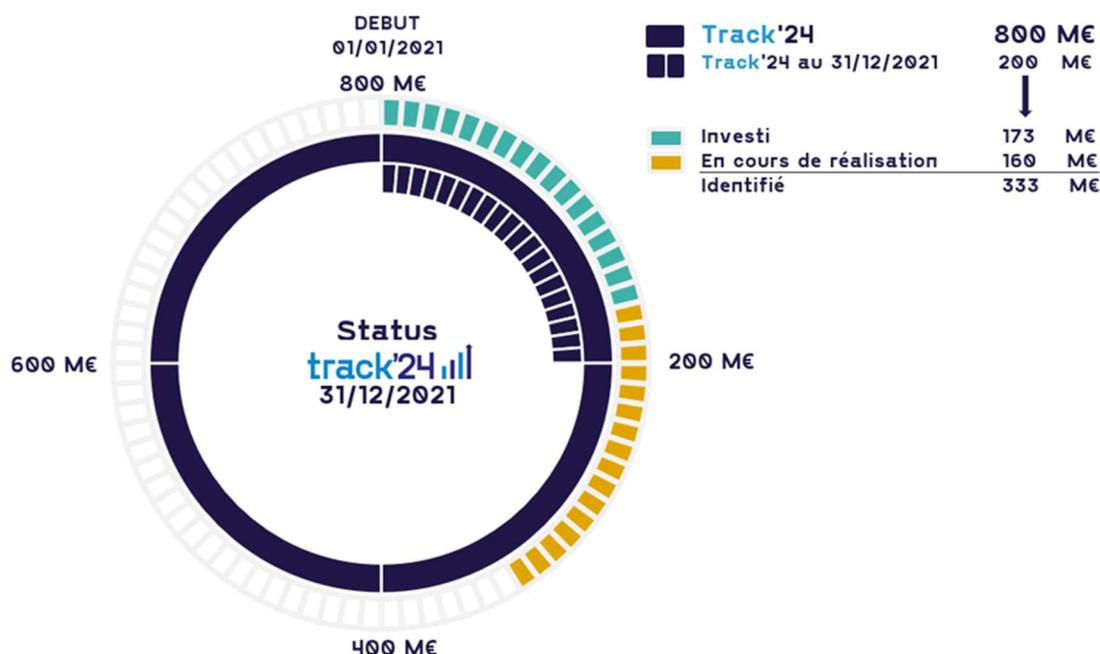
6.3.1. Informations financières historiques

En ce qui concerne les principaux événements survenus dans le cadre des activités de l'entreprise, nous renvoyons pour les informations financières historiques aux rapports financiers annuels (rapports d'activités) de Montea pour les exercices 2019 et 2020, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

Rapport financier annuel 2019	« Réalisations importantes de l'exercice » (p. 24-33)
Rapport financier annuel 2020	« Réalisations importantes de l'exercice » (p. 29-39)
Rapport financier annuel 2021	« Transactions et événements importants survenus durant l'année 2021 » (p. 49-51)

6.3.2. État d'avancement Track'24

Le plan de croissance Track'24 a l'ambition de réaliser un volume d'investissement prédéfini de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Au 31 décembre 2021, Montea a déjà identifié²⁴ un volume d'investissement de € 333 millions, dont € 173 millions déjà réalisés et € 160 millions en cours de réalisation. Sur ces investissements identifiés, Montea prévoit de réaliser un rendement initial net moyen de 5,8 %, hors réserve de terrains. Réserve de terrains comprise, le rendement initial net se situe à 5,2 %. De ce fait, le plan de croissance de Montea démarre vigoureusement. Il est sur la bonne voie réaliser le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Ces investissements comprennent d'un mix des projets de développement et d'extension, des achats de terrains et de magasins loués et des investissements en panneaux photovoltaïques.



²⁴ Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et des projets en cours d'exécution.

6.3.2.1. Acquisitions – Aperçu des achats réalisés²⁵

Dans le courant de 2021, le volume total des achats a avoisiné € 109 millions. Toutes ces transactions ont été réalisées à une valeur d'investissement inférieure à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Nouvelle collaboration structurelle avec Cordeel, Tongres (BE)²⁶

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 avec une surface totale d'environ 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, un premier bâtiment préloqué (XPO Logistics) de 20 000 m² a déjà été développé en 2021. Aussi en 2021, le développement d'un deuxième bâtiment de 20 000 m² a commencé. Le deuxième terrain présente un potentiel de développement d'environ 50 000 m².

Il est prévu qu'environ 110 000 m², environ 12 000 m² et environ 18 000 m² respectivement puissent être développés sur les autres terrains situés à Tongres, Vilvorde et Zele, qui doivent encore être acquis par Montea. Montea et le Groupe Cordeel espèrent pouvoir entamer le développement de ces terrains dans le courant de 2022.

Reprise du bâtiment Expologic, Gand (BE)²⁷

Au quatrième trimestre, Montea a conclu avec Expologic un accord portant sur la reprise d'un bâtiment stratégiquement situé à l'entrée de Gand, sur la Ottergemsesteenweg. Il s'agit d'un terrain de 1,5 ha sur lequel on trouve aujourd'hui un bâtiment d'environ 10 000 m². Le bâtiment est actuellement loué à Publiganda, leader du marché de l'aménagement des espaces commerciaux et des stands sur les salons.



La localisation à proximité des autoroutes E40 et E17 lui confère une importance stratégique à long terme, par exemple pour les futures livraisons du dernier kilomètre à Gand.

Montea met le pied sur le sol allemand à Mannheim et Leverkusen (DE)²⁸

Au troisième trimestre 2021, Montea a fait ses premiers pas sur le sol allemand avec l'achat d'un terrain greyfield d'environ 83 000 m² à Mannheim. Le terrain est loué pour 8,5 ans à l'entreprise allemande FDT Flachdach. Dès l'expiration du bail, le terrain greyfield sera redéveloppé en un espace logistique durable.

Au quatrième trimestre, Montea a conclu une transaction de *sale and lease back* avec TMD Friction Services GmbH portant sur un bâtiment logistique de Leverkusen. Situé sur un terrain de 2,8 ha, le bâtiment sera redéveloppé en un centre de distribution urbaine après la fin du bail.

Avec les achats ci-dessus, pour un total d'environ € 43 millions, Montea poursuit sa croissance en privilégiant

²⁵ Inclus dans le volume d'investissement investi au 31/12/2021.

²⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

²⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

²⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/08/2021 ou www.montea.com.

le (re)développement de terrains stratégiquement situés à proximité des grands pôles de consommation. Mannheim se trouve au centre de la région métropolitaine Rhein-Neckar, un des premiers pôles de croissance logistique et économique d'Allemagne. Leverkusen se situe en périphérie de Cologne, la quatrième ville allemande en importance.

Achat d'un terrain à développer, Senlis (FR)

À Senlis, sur l'axe Lille-Paris, Montea a acquis en 2019 un terrain d'environ 71 000 m² dans un emplacement de choix à la sortie de l'A1. Au cours du premier semestre 2021, Montea a pris une option sur 11 terrains connexes d'environ 99 000 m², ce qui portera la superficie totale du parc d'activités à environ 17 hectares.

À la fin du quatrième trimestre, Montea a levé 6 des 11 options (environ 28 000 m²) pour une valeur d'investissement totale de près de € 0,9 millions. Montea espère pouvoir lancer le développement du parc d'activités au plus tard début 2024.

Montea investit dans la logistique urbaine multimodale, Bruxelles (BE)²⁹

Au cours du deuxième trimestre, Montea et le Port de Bruxelles ont souscrit un contrat de concession foncière d'une durée fixe de 30 ans (renouvelable pour des périodes de 10 ans) pour un terrain d'environ 35 000 m². Ce terrain se trouve sur la chaussée de Vilvorde et est situé juste à côté du terminal TTB (Trimodal Terminal Bruxelles) de Bruxelles. Outre la voie d'accès au centre de Bruxelles, le site offre donc des possibilités multimodales exceptionnelles pour le trafic ferroviaire et fluvial.



Montea a acheté, de DSV, un centre de distribution de près de 20 000 m², situé sur le terrain de concession susmentionné dans le Port de Bruxelles. Cette transaction a une valeur d'investissement d'environ € 7 millions. Dans le cadre d'une croissance durable de la valeur, Montea prendra également des mesures supplémentaires pour rendre le site durable en installant des stations de recharge, un éclairage LED, des panneaux solaires, etc.

À partir du 01/05/2021, l'ancien site de DSV est loué pour un terme fixe de 10 ans à Van Moer Logistics. Van Moer Logistics avait grand besoin d'un complément de capacité dans le cadre de ses flux de marchandises empruntant les voies navigables en direction de Bruxelles. L'acquisition du terminal TTB, que Van Moer Logistics a réalisée il y a quelque temps, s'inscrit dans le même plan. Van Moer Logistics va par ailleurs rétablir les voies ferrées voisines en vue d'un hub trimodal à proprement parler.

Vente & cession-bail d'un bâtiment logistique, Ridderkerk (NL)³⁰

Au cours du deuxième trimestre, Montea a également acheté un centre de distribution de VDH Forwarding & Warehousing B.V. d'environ 6 750 m² à Ridderkerk. VDH organise le transport de A à B, mais aussi le trajet de A à Z : des activités d'expédition jusqu'à la livraison à la destination finale.



D'autres mesures seront adoptées pour assurer une mise à niveau durable du site, notamment l'installation de stations de recharge, d'un éclairage LED et de panneaux solaires. Après les travaux, le bâtiment sera à nouveau totalement conforme aux normes de durabilité actuelles.

²⁹ Pour plus des détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2021 ou www.montea.com.

³⁰ Pour plus des détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com.

Le contrat de location avec VDH Forwarding & Warehousing B.V. a une durée de 10 ans, avec une première option de résiliation après 7 ans.

6.3.2.2. Acquisitions – Aperçu des achats à finaliser après 2021³¹

Début 2022, le volume total des achats avoisinait € 80,4 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Reprise des bâtiments loués à PostNL, Zwolle et 's Hertogenbosch (NL)³²

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.



Reprise du bâtiment de Barsan, Tilburg (NL)³³

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.



Reprise des bâtiments GVT, Alkmaar, Echt et Berkel & Rodenrijs (NL)³⁴



Début février 2022, Montea a acheté trois nouveaux projets de développement aux Pays-Bas que GVT Transport & Logistics louera pour une période de 10 ans. Les nouveaux projets de construction sont situés à Alkmaar, Berkel & Rodenrijs et Echt avec un emplacement idéal pour une distribution complexe. Le site d'Alkmaar a déjà été livré. Les sites de Berkel & Rodenrijs et d'Echt ne seront finalisés qu'au deuxième trimestre 2022. GVT Transport & Logistics a signé un contrat de location de 10 ans

³¹ Inclus dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 31/12/2021.

³² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

³³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

³⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou www.montea.com.

pour ces nouveaux projets de développement. Les sites généreront un revenu locatif annuel d'environ 890 000 euros.

6.3.2.3. Projets de développement et d'extension – Projets réceptionnés en 2021³⁵

Dans le courant de 2021, une superficie d'environ 6 250 m² en projets prélués et environ 11 650 m² en terrains prélués (parking) a été réceptionnée, pour un investissement total de € 14,5 millions (hors investissements en panneaux solaires, voir section 6.3.2.5).

- **Parc d'entreprises circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique³⁶**
 - Début du développement : Q4 2019
 - Réception : 08/01/2021
 - Superficie : centre de distribution d'environ 4 250 m² (distribution urbaine avec des véhicules et des vélos cargo électriques)
 - Loué pour un terme fixe de 15 ans à DHL Express
 - Valeur d'investissement : environ € 10 millions

- **Aéroport de Schiphol – place de stationnement 2 (NL)**
 - Achat du terrain : Q4 2020
 - Début du développement : Q4 2020
 - Réception du parking/début du contrat de location : 23/04/2021
 - Superficie du terrain : 4 400 m² (60 places de stationnement)
 - Loué pour un terme fixe de 10 ans à Amazon Logistics
 - Valeur d'investissement : environ € 2 millions

- **Extension + parking, De Hulst, Willebroek (BE)**
 - Début du développement : Q2 2021
 - Début contrat de location : 17/11/2021
 - Superficie parking : 7 250 m² (75 places pour voitures et 76 pour camions)
 - Superficie cross-dock : environ 2 000 m²
 - Loué pour un terme fixe de 15,5 ans à Dachser Belgium SA
 - Valeur d'investissement : environ € 2,5 millions

6.3.2.4. Projets de développement et d'extension – Projets en cours de réalisation³⁷

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 94 700 m² en projets prélués ainsi qu'une tour de parking préluée d'environ 40 000 m². Le budget d'investissement total avoisine € 113 millions.

³⁵ Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/12/2021.

³⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou www.montea.com.

³⁷ En partie inclus dans le volume d'investissement réalisé 31/12/2021 et en partie dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 31/12/2021.

Blue Gate, Antwerp (BE)³⁸

En février 2016, Montea est devenue le partenaire exclusif pour le développement du site logistique Blue Gate à Anvers, avec un accent marqué sur le développement de bâtiments de « nouvelle génération » qui combinent une durabilité unique avec une distribution urbaine à faible impact.

Au cours du troisième trimestre 2021, Montea a pu démarrer le développement d'un centre de distribution de près de 8 500 m². Ce site est entièrement pré-loué à Amazon Logistics pour un terme fixe de 15 ans. Le centre de distribution a obtenu la qualification de Breeam Excellent.



- Achat du terrain : Q3 2021
- Début de construction : Q3 2021
- Superficie du centre de distribution : environ 8 500 m²
- Superficie de la tour de parking : 5 niveaux d'environ 8 000 m²
- Réception : Q3 2022
- Loué pour un terme fixe de 15 ans à Amazon Logistics
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain et le développement : environ € 41 millions

Centre de distribution et de recyclage Cleantech, Tiel (NL)³⁹

Au cours du deuxième trimestre 2021, Montea a entamé la construction d'un centre de distribution et de recyclage de 9 700 m² pour Re-match. Le centre de distribution et de recyclage est construit sur un terrain d'environ 48 hectares que Montea a acheté à Tiel en septembre 2018. Après l'achèvement de ce développement pour Re-match, le site comprend encore 45 hectares de terrains disponibles pour le développement. Ces 45 hectares sont, entre-temps, loués à Recycling Combinatie REKO B.V. (pour le stockage et le traitement des déchets résiduels) et à Struyk Verwo Infra B.V.



- Achat du loué terrain : Q3 2018
- Superficie du terrain loué : 479 000 m² dont 31 800 m² seront libérés pour la construction d'un centre de distribution. La partie restante est, entre-temps, louée à Recycling Combinatie REKO B.V. et à Struyk Verwo Infra B.V.
- Superficie du centre de distribution : 9 700 m²
- Début du développement : Q2 2021
- Réception du développement : Q1 2022
- Loué pour un terme fixe de 20 ans à Re-Match
- Valeur d'investissement : environ € 12 millions

³⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 17/02/2022 ou www.montea.com.

³⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com.

Parc d'entreprises Vosdonk, Etten-Leur (NL)⁴⁰

Au cours du deuxième trimestre 2021, Montea a également souscrit un contrat de location d'une durée de huit ans avec Bas Service Oriented pour le développement d'un nouveau centre de distribution d'environ 26 500 m² sur le parc d'entreprises Vosdonk à Etten-Leur. Montea avait déjà conclu en 2019 le contrat d'achat de cette friche industrielle de 37 520 m². Entre-temps, ce site a été entièrement assaini et le permis d'environnement a été accordé définitivement.



- Acquisition du terrain (37 520 m²) en 2019
- Début du développement : Q3 2021
- Début du contrat de location : 01/07/2022
- Superficie prévue du centre de distribution : environ 26 500 m²
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain et le développement : environ € 20 millions

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)

Au premier trimestre 2021, la première phase (50 % du terrain acheté en 2020) de développement d'un centre de distribution à Waddinxveen, aux Pays-Bas a commencé. Le site est entièrement préloué à HBM Machines B.V.⁴¹ pour un terme fixe de 10 ans.



Phase de développement 1 :

- Superficie terrain⁴² : 60 000 m²
- Surface espace de stockage : env. 50 000 m²
- Début du développement : Q1 2021
- Réception : Q1 2022
- Loué pour un terme fixe de 10 ans à HBM Machines B.V.
- Locataire : HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans
- Estimation budget d'investissement terrain + développement : environ € 40 millions

6.3.2.5. Développements dans le portefeuille PV

Les récents investissements en PV portent la capacité totale des panneaux solaires à quelque 43 MWp à fin décembre 2021. 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. Jusqu'à présent, les installations PV de Montea se trouvent sur les toits des immeubles belges et néerlandais. Au dernier trimestre 2021, les premiers panneaux solaires ont fait leur apparition sur les toits du portefeuille français.

Réalisations de 2021⁴³

En 2021, les toits du portefeuille belge ont accueilli 4 nouvelles installations PV, un investissement total d'environ € 2,3 millions. Avec ces nouvelles installations, le parc PV belge produit désormais quelque 27 000 MWh, l'équivalent de la consommation énergétique annuelle d'environ 7 700 ménages.

⁴⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com.

⁴¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com.

⁴² 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.

⁴³ Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 31/12/2021.

Aux Pays-Bas, les nouvelles installations PV sont au nombre de 3, soit un investissement total de € 4,0 millions. Avec ces nouvelles installations, le parc PV néerlandais produit désormais environ 13 100 MWh, l'équivalent de la consommation énergétique annuelle d'environ 3 750 ménages.

Réalisations prévues pour après 2021⁴⁴

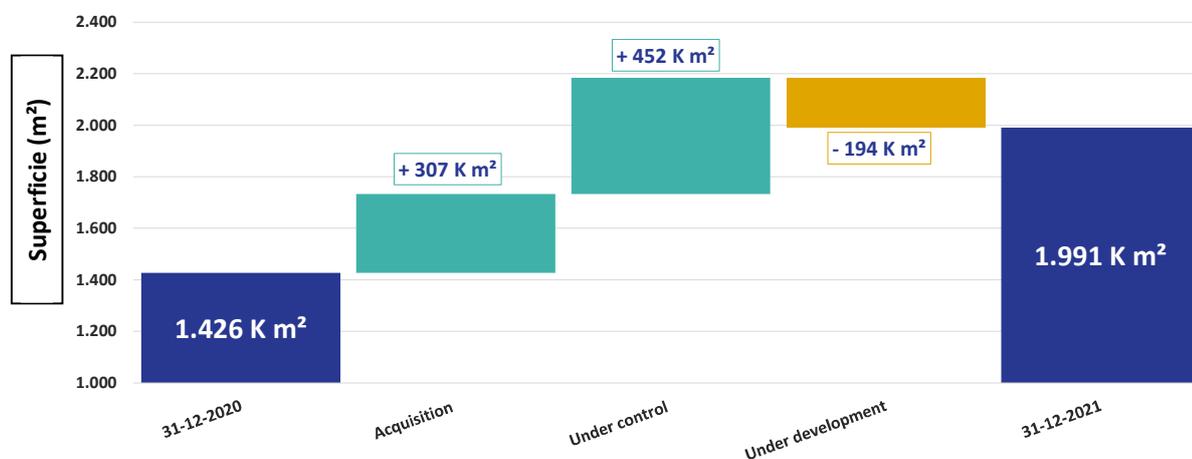
Montea a équipé de panneaux solaires sur environ 86 % de ses bâtiments belges. L'ambition est de porter ce pourcentage à 95 %, la capacité maximale du parc actuel sur le plan technique. Un budget d'investissement d'environ € 0,6 million est prévu à cet effet.

Aux Pays-Bas, 61 % des bâtiments 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 aux 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.

6.3.3. Potentiel de développement – réserve foncière

À fin 2021, Montea avait constitué une réserve foncière 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. En 2021, Montea a agrandi sa réserve foncière en achetant environ 307 000 m² de terrains, tout en se ménageant le contrôle d'une réserve d'environ 452 000 m². Toujours en 2021, environ 194 000 m² des réserves foncières ont fait l'objet de premiers travaux de développement.



⁴⁴ Inclus dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 31/12/2021.

6.4. Transactions et événements importants survenus durant l'année 2021

6.4.1. Activité locative durant l'année 2021

Taux d'occupation

Le taux d'occupation s'élève fin 2021 à 99,7 % (contre 99,4 % fin 2020). Sur les 9 % de baux qui expiraient en 2021, 98 % pouvaient être renouvelés.

Les vacances actuelles se limitent à Bornem (BE), auparavant loué à Raamwinkel.

En 2021, les activités locatives de Montea n'ont que peu souffert de la crise du COVID-19. Une clientèle de qualité, diversifiée en termes de pays, de secteurs et de sites, permet de limiter au minimum le risque de défaut de paiement. Les magasins sont opérationnels et connaissent même dans certains cas une activité accrue. Montea est consciente des défis que certains clients doivent relever. Montea n'a accordé aucune réduction ou dispense de loyer.

6.4.2. Activité de désinvestissements

Désinvestissement du bâtiment de St-Laurent-Blangy (FR)

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé, au cours du deuxième trimestre 2021, à la vente d'un bâtiment de 13 500 m² à St-Laurent-Blangy. La transaction représente une somme d'environ € 7,8 millions. Le prix de vente dépassait de € 1,2 million la valeur réelle du site déterminée par l'expert immobilier indépendant le 31/03/2021.

Désinvestissement du bâtiment de Heppignies (BE)

Au quatrième trimestre 2021, Montea a conclu avec Exeter Property Group Europe un accord portant sur la vente d'un bien situé à Heppignies, loué à Coca-Cola Enterprises Belgium. La transaction a été finalisée pour la somme d'environ € 7,6 millions, conformément à la valeur réelle du site, déterminée par l'expert immobilier indépendant au 30/09/2021.

6.4.3. Proposition de distribution d'un dividende brut de € 3,03 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 3,75 par action, le conseil d'administration de l'administrateur unique de Montea va proposer un dividende brut de € 3,03 par action (€ 2,12 net par action), suivant un pourcentage de distribution de 80 % (sur la base du résultat distribuable statutaire). Le dividende brut par action progresse de 7 % par rapport à 2020 (€ 2,83 brut par action).

RATIOS CLES	31/12/2021	31/12/2020
Ratios clés (€)		
Résultat EPRA par action (1)	3,75	3,50
Résultat sur le portefeuille par action (1)	9,57	6,74
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,80	-0,51
Résultat net (IFRS) par action (1)	14,12	9,74
Résultat EPRA par action (2)	3,73	3,48
Distribution proposée		
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)	81%	81%
Dividende brut par action	3,03	2,83
Dividende net par action	2,12	1,98
Nombre moyen pondéré d'actions	16.130.871	15.916.319
Nombre d'actions en circulation en fin de période	16.215.456	16.023.694

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

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

(3) Le pourcentage de distribution de 81 % est calculé en chiffres absolus sur la base du résultat EPRA consolidé. La distribution effective du dividende se fonde sur le résultat statutaire de Montea SA disponible pour distribution, qui s'établit à 80 %.

6.4.4. Autres événements de l'année 2021

Montea accueille Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven, nouveaux administrateurs⁴⁵

L'assemblée générale de Montea Management SA a approuvé le 18 mai 2021 la nomination de Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven en tant qu'administrateurs indépendants non exécutifs, pour un terme de trois ans.

Ces nominations s'inscrivent dans le cadre d'une politique de bonne gouvernance : Montea a décidé de porter de trois à quatre le nombre d'administrateurs indépendants.

Les deux nouveaux administrateurs indépendants connaissent très bien le marché de la logistique comme celui de l'immobilier.

Montea renforce sa force commerciale aux Pays-Bas (NL)⁴⁶

Au cours du troisième trimestre 2021, Cedric Montanus a rejoint l'équipe de Montea, avec pour objectif de renforcer le potentiel commercial de Montea aux Pays-Bas. Cedric Montanus fera partie de l'équipe de direction, à côté de Hylcke Okkinga. Ils uniront leurs forces au sein de BrightSite B.V.

Cedric Montanus a une affinité de longue date avec le marché de l'immobilier logistique et possède l'expérience requise pour mener à bien des projets immobiliers pour Montea.



⁴⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/05/2021 ou www.montea.com.

⁴⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 27/08/2021 ou www.montea.com.

Dans le contexte d'une croissance exponentielle, Montea a également décidé d'ouvrir un deuxième bureau à Amsterdam, en plus du bureau de Tilburg, afin de renforcer sa présence aux Pays-Bas. Le bureau est situé à Weesperzijde 33 et est opérationnel à partir de début septembre 2021.

6.4.5. Événements importants survenus après la date du bilan

Nouvelles acquisitions

Grâce à quelques acquisitions stratégiques aux Pays-Bas, Montea prend un vigoureux départ en cette nouvelle année. Le 31 janvier 2022, Montea a acheté quatre nouveaux biens. 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. Par ailleurs, Montea et un investisseur particulier ont finalisé une convention portant sur l'achat du bien logistique de Tilburg loué par le groupe Barsan. Enfin, début février 2022, Montea a acheté trois nouveaux projets de constructions aux Pays-Bas que GVT Transport & Logistics louera pour une période de 10 ans. Pour plus de détails sur ces achats, voir la section « 6.3.2.2 Aperçu des achats à réaliser après 2021 ».

Programme de rachat de maximum 70 000 actions propres

Dans les limites de l'autorisation d'acheter des actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, Montea a réalisé avec succès un programme de rachat d'actions pendant la période du 6 janvier 2022 au 3 février 2022 (inclus). Pendant cette période 70 000 actions propres ont été achetées par un intermédiaire indépendant pour un prix d'achat total de € 8.838.255,60.

Les actions achetées dans le cadre du programme de rachat seront affectées à l'exécution de plans d'achat d'actions et d'options sur actions au profit de la direction et des employés de Montea.

À la suite de ce programme de rachat d'actions, le nombre total d'actions propres détenues par Montea s'élève à 82.422 (0,51% sur un total de 16.215.456 actions) au 3 février 2022. Les communiqués de presse sur ce programme de rachat d'actions, et le résumé de toutes les transactions individuelles, peuvent être consultés sur : <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

Recrutement Chief Human Resources Officer

Début 2022, Steven Claes a renforcé l'équipe en qualité de Chief Human Resources Officer. L'arrivée de Steven doit donner une impulsion supplémentaire 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 pérennisera 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.

Conflit armé en Ukraine

Le conflit armé en Ukraine, qui a débuté en février 2022, est un événement macro-économique important qui pourrait potentiellement avoir un impact sur divers aspects des opérations commerciales de Montea, par exemple la hausse des coûts des matières premières et des matériaux de construction, des perturbations dans la chaîne d'approvisionnement et une hausse des taux d'intérêt. L'impact concret de cette situation ne peut être estimé au moment de la publication du présent rapport financier annuel. La direction de Montea surveille ces risques de manière proactive (voir également la section "Facteurs de risque").

6.5. Stratégie et objectifs

- 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. À cette fin, Montea entretient un vaste réseau de courtiers, de propriétaires, de promoteurs et d'entrepreneurs.
- Montea tire parti de sa connaissance du marché pour réaliser des investissements immobiliers de qualité, apportant une plus-value durable à ses clients et actionnaires.
- Montea s'appuie sur une équipe dynamique d'experts en immobilier logistique. Parfaitement au fait des besoins du client, Montea cherche des solutions de qualité, sur mesure, adaptées à une situation économique en évolution constante.
- Pour ces raisons, l'action Montea offre un risque étalé, une croissance rentable et un dividende stable.

Montea agit suivant trois grands concepts :

Immobilier logistique

Montea croit en la valeur à long terme des biens logistiques. Le cycle de vie complet d'un immeuble logistique, en effet, est sensiblement plus long que dans les autres catégories immobilières institutionnelles. Exigences architecturales, techniques de construction, hauteur libre et autres spécifications techniques évoluent moins vite que dans d'autres segments, par exemple l'immobilier de bureaux. Lorsque des rénovations s'imposent néanmoins durant le cycle de vie, leur coût est moins important qu'ailleurs par rapport à la valeur totale. Cela fait de l'immobilier logistique un placement intéressant à long terme.

Pure player

Montea a choisi d'investir exclusivement dans l'immobilier logistique. Le but est de pouvoir concentrer tous ses efforts sur ce créneau. Les équipes belge, néerlandaise et française sont composées de spécialistes du métier, des experts du meilleur niveau dans leur domaine. À cet égard, Montea se distingue des nombreuses autres sociétés immobilières qui ont choisi de diversifier leurs actifs, aux dépens du centrage.

Investeur final

Montea opère sur le marché en tant qu'investisseur final, avec une vision de long terme sur son portefeuille immobilier. Montea profite de son expérience et de sa connaissance du créneau pour s'impliquer plus rapidement dans le processus de développement, en collaboration avec les autres acteurs, notamment les promoteurs, les entreprises de construction, les acteurs industriels et les propriétaires de terrains.

Le projet build-to-suit pour DocMorris à Heerlen, Unéal-Advitam à St. Laurent de Blangy, Amazon à Schiphol et la collaboration avec le Groep Cordeel, Bouwbedrijf Van de Ven, etc. sont des illustrations intéressantes de cette vision. Montea ambitionne de réaliser à l'avenir d'autres projets du genre.

6.6. Investissements

6.6.1. Principaux investissements réalisés durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques

Pour une description (avec montants) des principaux investissements réalisés par Montea durant l'exercice écoulé, nous renvoyons à la section 6.3 de ce rapport financier annuel.

6.6.2. Investissements essentiels de Montea actuellement en cours ou faisant l'objet d'engagements fermes

Les engagements d'investissement déjà annoncés figurent aux sections 6.3.2.1 et 6.3.2.5 de ce rapport financier annuel.

6.6.3. Coentreprises et participation au capital d'autres sociétés

En ce qui concerne les coentreprises ou participations au capital d'autres sociétés, nous renvoyons à la section 4 de ce rapport financier annuel (Informations concernant Montea).

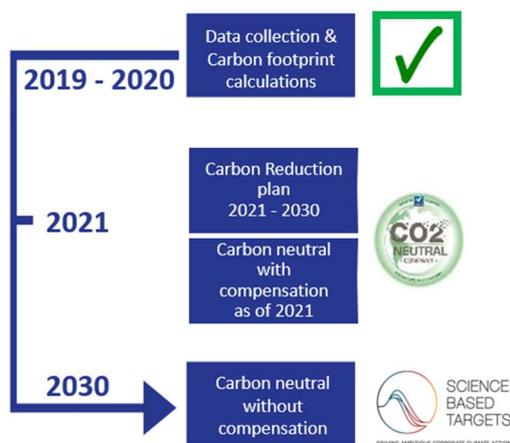
6.6.4. Rapport ESG⁴⁷ : notre stratégie de durabilité

C'est en 2020 que Montea a clairement défini sa vision et sa stratégie de durabilité à moyen (2030) et long (2050) terme. En 2021, nous avons gardé le cap tout en affinant notre stratégie de durabilité. Le présent rapport financier annuel s'accompagne d'une mise à jour de la stratégie de durabilité de Montea dans un nouveau rapport ESG.

Environnement

Montea a présenté son premier rapport ESG en 2021. L'objectif principal est de continuer à exploiter une 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. Le développement durable est depuis toujours inscrit dans les gènes de Montea. Nos réalisations de ces dernières années sont la meilleure preuve de notre volonté de croissance durable plutôt que de bénéfice à court terme. Nous avons pris des mesures essentielles pour transposer cet ADN de Montea dans une vision claire et une stratégie de durabilité à moyen terme (2030) et à long terme (2050). Dans ce contexte, Montea a effectué une mesure point zéro qui a servi de référence pour définir les actions concrètes et les objectifs. Un Group Energy & Sustainability Manager a été désigné en novembre 2020 pour conduire toutes les actions concrètes et aider Montea à atteindre ses objectifs ambitieux.

En 2021, Montea a rendu ses propres opérations neutres en CO₂ avec compensation et ambitionne d'y parvenir sans compensation pour 2030. Dans ce contexte, Montea, à partir du deuxième trimestre 2021, s'approvisionne en électricité exclusivement auprès de sources renouvelables locales. Avec sa propre production d'électricité verte, Montea fait un grand pas vers la neutralité carbone de ses opérations. Dans la même perspective, la décision a été prise de verdier le parc de voitures. Sans passer



⁴⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/04/2021 ou www.montea.com.

par la case des hybrides rechargeables, Montea adopte directement une mobilité entièrement électrique.

Parallèlement, Montea ambitionne de rendre les bâtiments de son parc « Paris Proof » d'ici 2050 (réduction de 20% vers fin 2024). Dans le « Client Engagement Programme » mis sur pied à cet effet, Montea aide ses clients à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre et à abaisser leurs coûts énergétiques. Après l'analyse et le benchmarking initiaux de la consommation actuelle d'énergie, on s'efforcera d'aligner chaque actif sur les objectifs. C'est dans cette perspective que Montea a signé le Paris Proof Commitment de la fondation Dutch Green Building Council (DGBC).

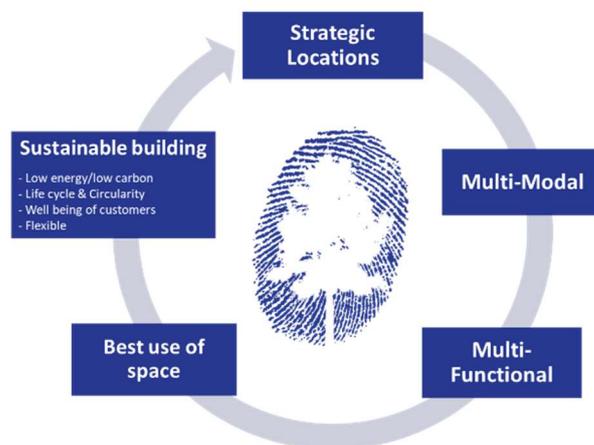


Dans le rapport ESG 2022 de Montea, les émissions de scope 3 seront décrites (les émissions liées à l'exploitation des immeubles du portefeuille et le carbone incarné des nouveaux développements). Montea souligne ses ambitions en participant à la Science-Based Target Initiative. Dans le monde entier, 2 466 entreprises (dont 122 actives dans le secteur de l'immobilier) ont participé à cette initiative. Montea faisait partie des 45% de participants (environ 40% des sociétés immobilières) dont les objectifs ont été validés et approuvés.

WE'VE HAD OUR SCIENCE-BASED TARGET APPROVED



Toujours dans le but de durabiliser son portefeuille, Montea applique une recette éprouvée : focus sur un immobilier logistique durable et polyvalent dans des endroits stratégiques ; sites multimodaux ; bâtiments multifonctionnels et exploitation maximale de l'espace (redéveloppement de friches industrielles).



Aspect Social

Pour réaliser ses ambitions, Montea s'appuie sur une équipe formidable, les Monteaners. Dans son rôle d'employeur, Montea se soucie de la santé et du bien-être de ses propres collaborateurs, notamment via :

- ✓ accès à une plate-forme de formation couvrant une variété de thèmes
- ✓ séances d'exercice physique en ligne 'stay connected & in good shape'
- ✓ réunions d'équipe en ligne
- ✓ environnement de travail entièrement en ligne
- ✓ team-building annuel pour entretenir les liens entre les quatre pays

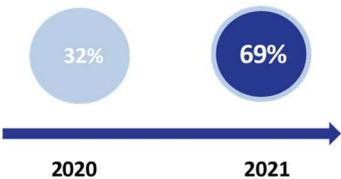
Les ambitions d'avenir ne sont pas moins grandes dans le volet social. À cet égard, l'arrivée du Chief HR Officer, Steven Claes, constitue un jalon important⁴⁸. Parmi les initiatives, on trouve notamment le lancement d'un programme de bien-être pour le personnel ainsi que des améliorations au processus de mesure des performances et de la satisfaction.



⁴⁸ Voir plus loin dans ce communiqué de presse « Événements importants survenus après la date du bilan ».

Une description complète de la vision, des priorités stratégiques, des objectifs et des réalisations figure est disponible dans le rapport ESG ([Le rapport ESG_FR](#)).

Rapportage ESG via des notions internationales

Rating	Latest scores	Evolution
	<p>2021 Silver Award High adherence to sBPR. Score between 70% & 85%</p>	
	<p>2021 Green Star with a score of 69%</p>	

6.6.5. Green Finance Framework⁴⁹

À l'appui de ses ambitions en matière de durabilité, Montea a élaboré un Green Finance Framework. Ce cadre doit permettre à Montea d'émettre des instruments de financement verts. Ces instruments de financement comprennent notamment l'émission d'emprunts obligataires et des conventions de crédit avec les banques pour financer ou refinancer des projets durables présentant un bénéfice indéniable pour l'environnement et la société. Sustainalytics (Second Party Opinion Provider) confirme que ce programme de financement s'inscrit dans les Green Bond Principles et Green Loan Principles. Le Green Finance Framework de Montea comprend les éléments suivants :

- Utilisation des produits
- Processus d'évaluation et sélection des projets
- Gestion des produits
- Rapportage
- Contrôles externes

Le Green Finance Framework est accessible via <https://montea.com/investor-relations/fr/>.

⁴⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/06/2021 ou www.montea.com.

6.7. Rapport immobilier⁵⁰

Le rapport concerne les pays et les sous-marchés dans lesquels se situent les immeubles à estimer, à savoir le marché industriel de Belgique, des Pays-Bas, de France et de l'Allemagne.

6.7.1. Belgique

LOGISTICS					
Key Market Indicators					
Logistics take-up volume 17% below that of 2020					
Take-up volume by logistics axis (sq.m.)	2020	2021	2021 vs 2020	5-year average	2021 vs 5-y average
Antwerp-Brussels	357,709	228,775	-36%	293,194	-22%
Antwerp-Ghent	268,207	169,003	-37%	199,505	-15%
E313	186,461	271,722	46%	200,478	36%
Walloon axis	60,148	93,530	55%	111,193	-16%
Other	104,404	50,034	-52%	111,848	-55%
Total Belgium	976,929	813,064	-17%	916,218	-11%
Logistics remains a letting market					
Lettings vs acquisitions	2020	2021	2021 vs 2020	5-year average	2020 vs 5-y average
Lettings (sq.m.)	834,419	695,967	-17%	569,360	22%
Acquisitions (sq.m.)	142,510	117,097	-18%	346,859	-66%
Total	976,929	813,064	-17%	916,218	-11%
Lower take-up volumes y-o-y in Flemish and Walloon Region					
Take-up volume per Region (sq.m.)	2020	2021	2021 vs 2020	5-year average	2021 vs 5-y average
Flemish Region	821,099	658,417	-20%	482,018	37%
Walloon Region	146,430	126,712	-13%	98,310	29%
Brussels Region	9,400	27,935	+197%	1,880	NA
Total	976,929	813,064	-17%	916,218	-11%
Number of logistics transactions rose in 2021					
Number of transactions per size category	2020	2021	2021 vs 2020	5-year average	2021 vs 5-y average
>= 20,000 sq.m.	14	14	0%	13	6%
10,000 - 19,999 sq.m.	11	21	91%	18	14%
5,000 - 9,999 sq.m.	20	18	-10%	17	5%
2,500 - 4,999 sq.m.	14	9	-36%	11	-21%
1,000 - 2,499 sq.m.	10	10	0%	4	127%
Total	69	72	4%	65	11%

⁵⁰ Source : Rapport de Jones Lange Lasalle d'une part et de Stadim d'autre part au 31/12/2021, sur la base du plus récent, informations disponibles. Le rapport a été établi à la demande de Montea. Les experts immobiliers ont accepté que leurs conclusions figurent dans ce rapport financier annuel.

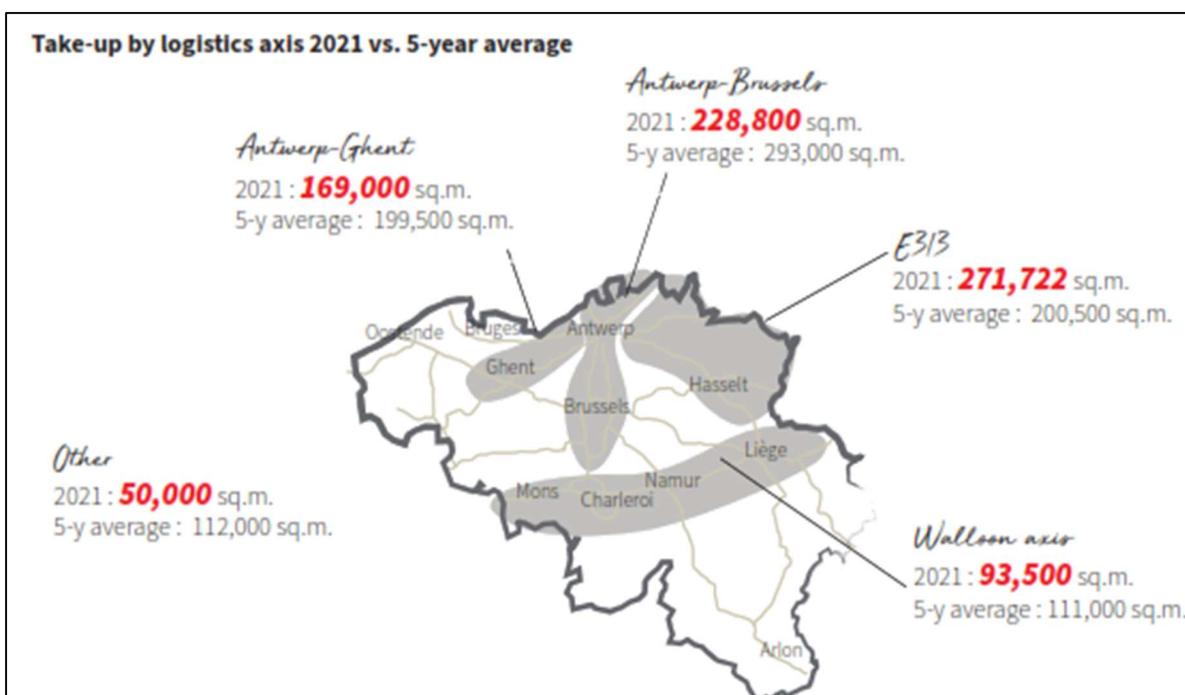
6.7.1.1. Marché des occupants

Demande placée

En 2021, 813 000 m² des espaces logistiques ont été loués et vendus en Belgique. Ce volume de transactions est inférieur de 17% à celui de 2020 - lorsqu'une transaction avec WDP / Legio Invest (X2O, Overstock Home / Garden) de 150 000 m² dans le WDPort de Gand représentait 15% du volume annuel. Le volume annuel 2021 est également inférieur de 21% à la moyenne quinquennale, mais reste supérieur de 6% à la moyenne décennale. La raison évidente de cette situation en est la rareté persistante de l'offre. Par exemple, sur le principal axe logistique Anvers-Bruxelles, moins de 1% du parc immobilier logistique est immédiatement disponible, et partout ailleurs dans le pays, le taux de disponibilité reste inférieur à 4%. En outre, la demande du marché est si élevée que la disponibilité actuelle sera occupée dans quelques mois.

La répartition géographique des transactions logistiques en 2021 montre que les trois quarts des transactions (76%) ont eu lieu en Région flamande, un cinquième ou 22% en Région wallonne et le reste à Bruxelles. En termes de superficie, la Région flamande a même représenté 81% du volume total des transactions.

L'axe logistique Anvers-Bruxelles a enregistré le plus grand nombre de transactions, 28 transactions pour une superficie totale de 228 800 m². En termes de volume, l'axe Anvers-Bruxelles occupe toutefois la deuxième place, juste derrière l'axe E313 Anvers-Limbourg-Liège, où un total de 271 700 m² a été absorbé en 17 transactions. L'axe Anvers-Gand occupe la troisième place en termes de volume de transactions, avec un total de 169 000 m² absorbé en 11 transactions, principalement grâce à de nouveaux projets dans la zone portuaire d'Evergem. Autant de transactions ont été enregistrées sur l'axe wallon, mais le volume total pris en charge y est légèrement inférieur : 93 500 m². En outre, en dehors des axes centraux, principalement dans la province de Flandre occidentale, 50 000 m² supplémentaires ont été enregistrés dans 7 transactions.

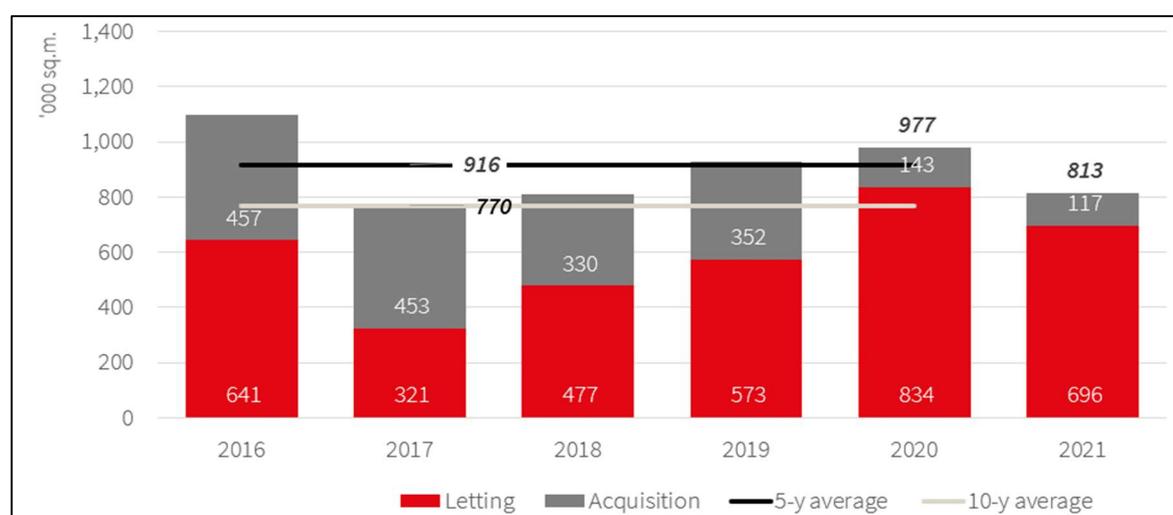


Il n'y a pas eu de transactions individuelles supérieures à 50 000 m² cette année. La plus grande transaction de 2021 a été la location à Eutraco de 45 000 m² dans MG New Docks, une extension après qu'Eutraco ait

déjà signé pour 25 000 m² dans le même projet. Par ailleurs, l'ancien bâtiment logistique de Milcobel à Schoten, d'une superficie de 33 500 m², a été vendu au Groupe Gosselin. Connect+ Group et Eltra ont loué un total de 30 000 m² dans le Ghent Logistic Campus à Evergem. À Ham, sur l'axe E313, la société d'embouteillage Konings a loué 27 700 m² de l'espace logistique. À Genk Green Logistics, l'ancien site de Ford à Genk, cinq locations ont été enregistrées pour un total de 82 720 m² avec Eddie Stobart Logistics (deux transactions de 20 000 m² chacune), Nippon Express Logistics, Neovia Logistics et P&O Ferrymasters. Dans la zone industrielle de Tongeren-Oost, XPO Logistics a pré-loué 20.000 m² dans un projet du développeur Cordeel.

La transaction logistique moyenne s'est réduite au cours des trois dernières années : en 2021, la transaction moyenne était de 10 987 m², soit 22% de moins que la moyenne quinquennale. Compte tenu de la demande croissante de logistique urbaine, la tendance à la réduction des transactions logistiques va se poursuivre.

Reprise de la logistique des volumes Belgique 2016-2021



Vacance

Comme ailleurs en Europe, le taux de vacance dans les entrepôts logistiques en Belgique a diminué tout au long de l'année 2021. Fin 2021, JLL a calculé un taux de vacance de 0,85% sur l'axe principal Anvers-Bruxelles, ce qui rend très difficile la réponse à la demande. Les projets en construction qui ne sont pas entièrement pré-loués sont limités. Ils sont situés sur l'axe Anvers-Gand ou le long de la E313 Anvers-Limbourg-Liège. Sur l'axe Anvers-Bruxelles ou sur l'axe wallon, aucun projet de développement spéculatif n'est actuellement en construction.

Approvisionnement futur

Bien qu'il ait repris au cours des 12 à 18 derniers mois, le développement spéculatif reste limité. Dans la plupart des cas, les développeurs adoptent une stratégie de construction sur mesure dans laquelle les développements sont entièrement adaptés aux besoins des utilisateurs et le risque de développement est réduit au minimum.

Dans certains cas, cependant, les promoteurs sont prêts à prendre un peu plus de risques, comme avec le projet Ghent Logistic Campus de Heylen Warehouses ou MG New Docks de MG Real Estate, où une partie du développement a été lancée de manière spéculative une fois que la ou les premières unités ont été pré-louées. Compte tenu des conditions actuelles du marché où la disponibilité est faible et la demande est élevée, nous nous attendons à ce que ces développements spéculatifs trouvent des occupants relativement facilement.

En 2021, nous avons enregistré la réalisation de 27 projets, soit 2 de plus que la moyenne des cinq dernières années, ce qui représente une superficie totale de près de 597 000 m². Bien que ce volume d'achèvement ait été supérieur de 27 % à celui de 2020 et de 17 % à sa moyenne quinquennale, seulement 3 % du volume total a été réalisé de manière spéculative.

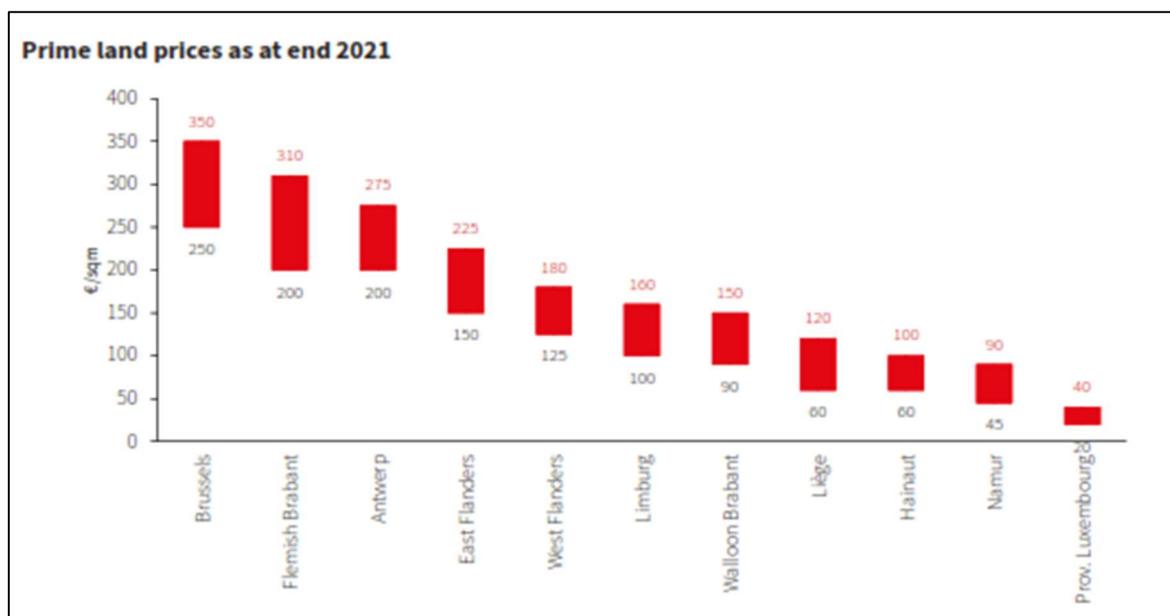
La taille moyenne des projets achevés en 2021 était de 22 100 m², soit 36 % de plus qu'en 2020. Les projets livrés ont été les plus importants sur l'axe Anvers-Gand et l'E313 avec des tailles moyennes respectives de 35 100 et 24 400 m². Pour l'avenir, 691 000 m² sont en cours de construction pour une livraison en 2022, dont 18 % ne sont pas encore pré-loués. Si tous ces projets sont achevés dans les délais prévus, le volume achevé en 2022 sera le plus élevé jamais livré en un an, devant les 666 000 m² enregistrés en 2008.

Loyers préférentiels

En 2021, la pression à la hausse sur les loyers résultant de la faiblesse de l'offre et de l'augmentation des coûts des terrains et des bâtiments a entraîné une hausse des loyers primes. Pour les espaces logistiques, le loyer prime, qui concerne l'axe Anvers-Bruxelles, est passé à une fourchette de prix comprise entre 55 € et 60 € par m² par an. La plus forte hausse cette année a été notée sur l'axe wallon, où le loyer prime s'élève désormais entre 48 et 53 euros par m² par an, et le long de l'axe E313, où la forte demande a fait grimper les prix de location de 4% pour atteindre la fourchette de prix actuelle de 43 € à 48 € par m² par an. Dans la région de Gand où de nombreux nouveaux développements sont en cours, les prix de location les plus élevés pour la logistique vont de 44 à 48 € par m² par an.

Prix des terrains

Le manque de terrains à usage industriel est une contrainte. En conséquence, les prix des terrains ont augmenté en 2022 dans pas moins de 5 provinces: Anvers, Flandre orientale, Limbourg, Liège et Hainaut. Les fourchettes de prix pour les terrains industriels de premier choix dans chaque province sont indiquées au bas de cette page. La province du Brabant flamand et la Région de Bruxelles-Capitale, où les terrains à usage industriel sont extrêmement rares, ont les prix les plus élevés actuels variant de 310 à 350 € par m².

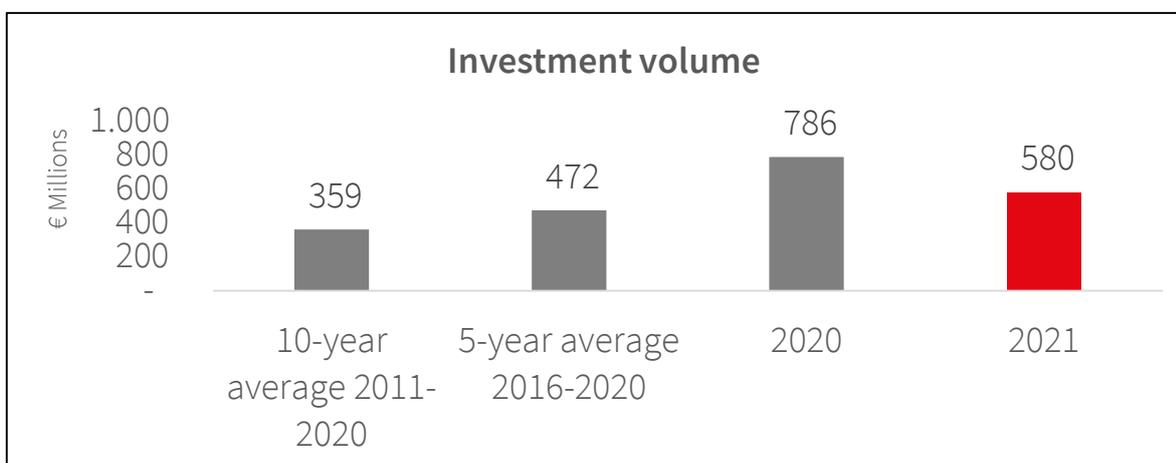


6.7.1.2. Marché de l'investissement

Le volume d'investissement en 2021 a atteint le deuxième niveau le plus élevé jamais enregistré, malgré la rareté persistante de l'offre due à l'absence de développements spéculatifs. En 2021, le volume d'investissement dans l'immobilier industriel en Belgique s'est élevé à près de 580 millions d'euros, dont 56% de propriétés logistiques.

Le volume pour 2021 est solidement supérieur de 23% à la moyenne quinquennale. Il est néanmoins inférieur de 26% à la meilleure année, 2020, qui a été une année record grâce aux ventes de portefeuilles d'AG Real Estate et de Weerts.

La part du lion, 94% du volume total investi en 2021, est allée aux propriétés industrielles et logistiques de la Région flamande, ce qui représente également 76% en termes de nombre de transactions. 34 transactions d'investissement ont été enregistrées en 2021, soit 17% de plus que la moyenne sur 5 ans et 31% de plus que la moyenne sur 10 ans. La transaction d'investissement moyenne en 2021 s'est élevée à 17 millions d'euros, en hausse de 5% par rapport à la moyenne sur 5 ans.



La transaction la plus importante de 2021 a été l'acquisition pour 180 millions d'euros par CBRE Investment Management de Ghent Logistic Campus à Evergem, un nouveau projet de développement de 184 000 m² par Heylen Warehouses dans le port maritime de Gand. À Genk, une coentreprise entre Whitewood et Tristan Capital a investi 32 millions d'euros dans un complexe logistique appartenant à Immo Genk-Zuid (KBC). A Tessenderlo sur l'axe logistique E313, le REIT belge Intervest a acheté le site d'Advanced Power Solutions Belgium (Aurelius Group) pour 30 millions d'euros dans le cadre d'une opération de sale-and-lease-back, une transaction réalisée par JLL. Sur le nombre total de 34 transactions en 2021, 11 ou 32 % étaient des opérations de sale-and-lease-back, contre 9 % en moyenne au cours des cinq années précédentes.

Plus de la moitié (52 %) des acheteurs étaient des gestionnaires de fonds, suivis des fiducies de placement immobilier réglementées (FPI) qui représentaient 18 % du volume d'investissement. Les développeurs ont également rejoint le top 3. Outre les investisseurs belges, les fonds américains, britanniques et Français étaient également actifs du côté des acheteurs.

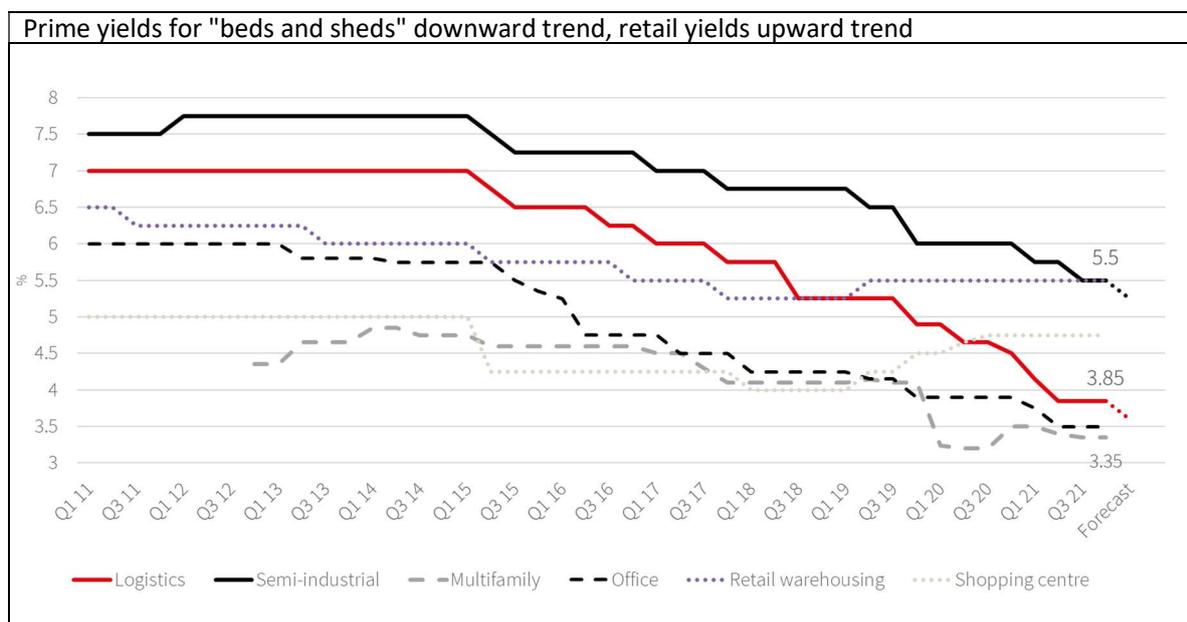
Les vendeurs étaient des parties belges, en particulier les développeurs qui représentaient 36% du volume vendu.

La demande pour la classe d'actifs de la part des investisseurs nationaux et internationaux reste extrêmement élevée, mais l'absence d'offre limite les volumes d'investissement.

Rendements préférentiels

Les rendements primes se sont comprimés tout au long de 2021 sous la pression de la forte demande. Les rendements primes pour la logistique dans les pays voisins sont tout aussi faibles : 3,2 % en France, 3,1 % aux Pays-Bas et 3,0 % en Allemagne. En Belgique, le rendement prime de l'immobilier logistique à fin 2021 était de 3,85%, soit une compression de 65 pb depuis fin 2020. Le rendement prime des unités semi-industrielles est de 5,50%, soit une baisse de 50 points de base en glissement annuel et le niveau le plus bas jamais atteint.

Les rendements primes des propriétés industrielles et logistiques ont montré une nette tendance à la baisse au cours des dernières années, tandis que les rendements des propriétés commerciales ont connu la tendance inverse. Les perspectives de rendements prime en 2022 restent à la baisse, compte tenu de la résilience avérée du segment dans la récente crise sanitaire et du grand intérêt des investisseurs du monde entier pour les « lits et les hangars ».



6.7.1.3. Perspective

Afin de maintenir le même niveau élevé d'adoption, les acteurs du marché devront identifier les opportunités et trouver une réponse à un certain nombre de défis qui pourraient ralentir le volume d'adoption.

- 1) Rareté des terres. Une forte demande du marché ne signifie pas nécessairement une forte adoption. Le manque d'offre spéculative au cours des dernières années a ralenti les volumes de transactions. Les zones de stockage construites sur mesure sont préférées par les utilisateurs, mais les terrains sont difficiles à trouver et deviennent également plus chers en raison de la rareté. De plus, les terrains disponibles ne répondent parfois pas aux critères de l'utilisateur, de sorte que des solutions temporaires sont nécessaires en attendant de meilleures options.
- 2) Critères de durabilité. L'immobilier industriel et logistique devient également plus vert. Les investisseurs incluent des critères ESG (environnementaux, sociaux, de gouvernance) dans leurs spécifications et obligent les développeurs à construire des entrepôts « verts » en prêtant attention aux matériaux et processus de construction durables et à un haut niveau de certification.
- 3) Risque de développement. Le développement spéculatif est à nouveau à la hausse : 18% de l'espace

logistique en construction est spéculatif. Cependant, le risque pris par les développeurs en 2021 s'est limité à quelques projets qui n'ont été que partiellement lancés sur la spéculation. Citons par exemple Heylen Logistic Campus et MG Docks Gand.

- 4) Logistique urbaine. La forte demande de logistique urbaine se traduira par des transactions plus nombreuses, mais plus petites. Les petits centres de distribution urbains peuvent réduire les délais de livraison - et donc le coût de la livraison - ce qui est particulièrement intéressant pour l'alimentation et le commerce électronique. Cela offre des possibilités de réaménagement de bâtiments industriels plus anciens situés à proximité des centres-villes. Les grands acteurs du marché se positionnent également pour répondre à cette demande de logistique urbaine. Les critères qui diffèrent souvent d'un utilisateur à l'autre peuvent être un défi ici.
- 5) Sous-location. L'offre d'espace immédiatement disponible est si rare que les grands utilisateurs, en prévision de la demande future, signent pour la location d'un espace de stockage plus grand que ce qui est strictement nécessaire dans les nouveaux projets. S'ils ne souhaitent pas utiliser l'espace eux-mêmes à la fin du projet, cela constitue un potentiel de sous-location, pour lequel, étant donné de la forte demande du marché, les candidats sont assez faciles à trouver.
- 6) Risque d'investissement. Au cours des années précédentes, les transactions de sale and lease-back - éventuellement partielles - constituaient une condition intéressante pour l'achat de grands sites, car elles assuraient un certain rendement au promoteur. Dans le contexte actuel, où la demande est si forte que les nouveaux utilisateurs sont presque certains d'être trouvés dans un délai acceptable, une vente nue sans garantie de loyer est beaucoup moins un problème pour les développeurs.

6.7.2. Les Pays-Bas

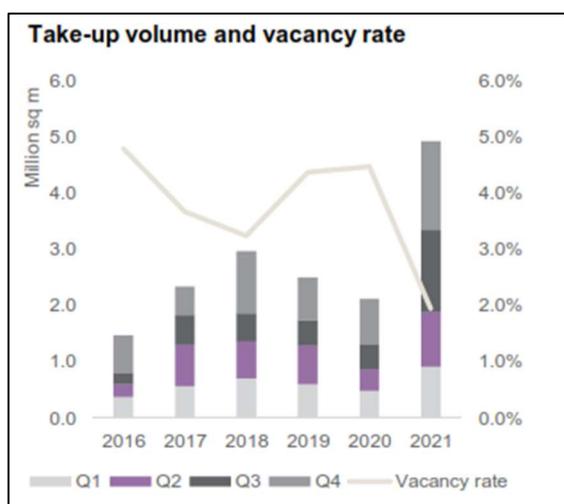
6.7.2.1. Marché des occupants

Demande placée

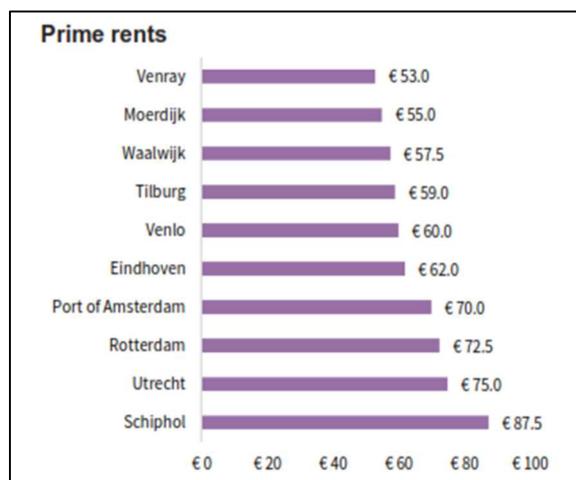
Le dernier trimestre de 2021 a vu une performance record continue sur l'occupant ainsi que sur le marché de l'investissement. Durant le quatrième trimestre, 78 transactions ont été enregistrées, pour un volume total de 1,6 million de m². Le volume total des transactions d'occupants en 2021 a atteint un volume record de 4,9 millions de m², soit une augmentation de 133% par rapport à 2020. Ces chiffres sont principalement tirés par 3PL et les parties de commerce électronique.

Vacance et offre future

La forte demande d'espace d'entrepôt de distribution a entraîné une baisse significative de l'offre. L'offre actuelle est de 702 000 m², ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 1,9%. Bien qu'il y ait beaucoup de nouveaux développements, l'offre est susceptible de rester faible parce que ceux-ci sont souvent loués avant l'achèvement.



Loyers préférentiels



6.7.2.2. Marché de l'investissement

Les investissements logistiques ont atteint 1,3 milliard d'euros rien qu'au T4 2021, ce qui porte le volume total en 2021 à près de 4 milliards d'euros. Il s'agit du volume d'investissement le plus élevé jamais enregistré dans l'immobilier logistique. La transaction la plus importante du dernier trimestre 2021 est la vente de Smartlog Maasvlakte de DHG à Patrizia pour 230 millions d'euros.

Rendements préférentiels

Les rendements initiaux nets primes continuent de baisser aux Pays-Bas et s'établissent actuellement à 3,1%. Une légère compression du rendement est attendue; toutefois, la stabilisation du rendement prime est proche.

6.7.2.3. Perspective

Le dernier trimestre a montré une fois de plus à quel point le marché de la logistique est fort. JLL s'attend à ce que l'offre diminue encore et à ce que des solutions plus créatives soient nécessaires.

L'un des problèmes auxquels les occupants des entrepôts de distribution sont confrontés est de trouver le bon personnel. Cette tâche est devenue de plus en plus difficile. La pénurie continue de main-d'œuvre a entraîné une accélération de l'automatisation et des robots dans l'entreposage et le transport pour réduire la dépendance à l'égard des personnes. La mise en œuvre de la robotique et de l'automatisation dans les bâtiments logistiques a un impact sur la spécification des bâtiments et leur emplacement.

Cela signifierait également qu'il existe un besoin croissant d'alimentation électrique adéquate, ce qui est déjà un défi. Par exemple, l'automatisation peut conduire à une plus grande productivité par m² et, par conséquent, pourrait conduire à une demande plus faible de m². De plus, dans de nombreux cas aujourd'hui, le choix de l'emplacement est un compromis entre la disponibilité de la main-d'œuvre et la proximité de l'utilisateur final. Dans un monde d'automatisation, la proximité avec l'utilisateur final deviendra leader, permettant aux clients d'offrir des délais de livraison plus rapides et d'optimiser les coûts de transport.

Fundamentals

Indicator	2021	Forecast 3 – 6m
Take-up (cumulative)	4.9 million sq m	▼
Vacancy rate	1.9%	▶
Investment volume (cumulative)	€4 billion	▲
Prime net initial yield	3.1%	▼

6.7.3. France

6.7.3.1. Messages clés

- Après une année 2020 déjà remarquable, le marché français de l'immobilier logistique a vu sa demande placée, en 2021 dépasser le seuil des 3,5 millions de m², avec 3 596 000 m² commercialisés sur les entrepôts de plus de 10 000 m². Ce niveau est en hausse de 8 % par rapport au volume de l'an dernier.
- L'excellente forme du marché locatif français transparaît également dans le nombre de signatures avec plus de 144 transactions actées sur l'ensemble de l'année 2021, un chiffre supérieur de 4 % à celui de l'an dernier et de 29 % à la moyenne décennale.
- Le segment des entrepôts de taille comprise entre 10 000 m² et 20 000 m² continue de performer avec 86 réalisations, un chiffre record et supérieur au précédent record de l'année 2017 (84 transactions).
- Géographiquement, les marchés qui composent la dorsale (Lille-Paris-Lyon-Marseille) représentent plus de 54 % de la demande placée nationale, et 56 % de l'ensemble des signatures.
- Près de 2,4 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier logistique au 4ème trimestre 2021, portant le montant total investi sur l'ensemble de l'année à près de 5,1 milliards d'euros, un volume en hausse de 44 % sur un an et supérieur de 66 % à la moyenne des 5 dernières années.
- Le taux de rendement prime, qui a connu une compression régulière depuis le début de la pandémie, s'établit désormais à 3,25 %. Une forte compression a par ailleurs été observée sur les taux Value-add au cours des 6 derniers mois.

6.7.3.2. Marchés des occupants

Demande placée

Le marché français de l'immobilier logistique a vu sa demande placée en 2021, dépasser le seuil des 3,5 millions de m² sur les entrepôts de plus de 10 000 m². Ce niveau est en hausse de 8 % par rapport au volume de l'année dernière alors que l'émergence du nouveau variant Omicron provoquait de nombreux ralentissements dans les prises de décision. Le niveau élevé de commercialisation démontre la forte résilience du secteur dans son ensemble, et une adaptabilité à toute épreuve face aux incertitudes générées par la crise sanitaire. Les acteurs du E-commerce participent activement et de manière croissante au niveau très élevé

des commercialisations d'entrepôts en France.

Sur l'ensemble de l'année 2021, 3 596 000 m² ont été commercialisés sur le marché des entrepôts de plus de 10 000 m² en France. Il s'agit là d'un niveau d'activité record. La demande placée acte ainsi une hausse de 8 % sur un an et se positionne 31 % au-dessus de la moyenne de long terme.

Le segment des entrepôts de taille comprise entre 10 000 m² et 20 000 m² continue de performer avec 86 réalisations, un chiffre record et supérieur au précédent record de l'année 2017 (84 transactions).

Le créneau des 20 000 - 40 000 m² totalise, un nombre de transactions équivalent à celui de 2020 (38 transactions). Sur le segment des entrepôts XXL (> 40 000 m²), 20 mouvements ont été recensés, dont 3 de plus de 100 000 m². On notera en particulier la prise à bail de LA REDOUTE (110 000 m²) à Haynecourt (59), près de Cambrai, celle de SEB (100 640 m²) à Bully-les-Mines (62) et la transaction de LIDL (100 600 m²) à Ablis (78).

En 2021, 54 % des volumes placés ont concerné la dorsale. Paris et Lille réalisent un meilleur exercice que l'an passé, et captent respectivement 25 % et 18 % de l'activité. La région lyonnaise représente 8 %. Le marché marseillais, plus en retrait, représente quant à lui 5 %.

Sur les marchés dits secondaires, deux régions se démarquent : le Centre-Val-de-Loire qui, grâce à 2 transactions XXL (ALLOGA FRANCE sur 49 200 m², à Meung-sur-Loire et MH FRANCE, sur 46 500 m², à Artenay), totalise 295 500 m² de demande placée soit 8 % du total national et la région Normandie, qui a enregistré 6 signatures (dont 2 transactions XXL) soit 225 600 m².

Loyer préférentiel

Le loyer prime de la région parisienne est le plus élevé du territoire à 61 €/m²/an. Sur les autres marchés, les loyers atteignent respectivement 55 € en région lyonnaise, 48 € pour la région marseillaise et 46 € sur le marché lillois.

Région lilloise	655 200 m ²	▲	Région lilloise	45 - 46 €	▲
Région francilienne	1 152 900 m ²	▲	Région francilienne	55 - 61 €	▲
Région lyonnaise	298 400 m ²	▼	Région lyonnaise	48 - 55 €	▲
Région marseillaise	186 800 m ²	▼	Région marseillaise	46 - 48 €	▲

Près de 2,4 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier logistique au 4ème trimestre 2021, portant le montant total investi sur l'ensemble de l'année à près de 5,1 milliards d'euros. Ce volume, en hausse de 44 % sur un an et supérieur de 66 % à la moyenne des 5 dernières années, constitue la meilleure performance de l'histoire après celle de 2019. La logistique concentre ainsi près de 20 % des investissements réalisés en immobilier banalisé en 2021, une part de marché historique qui démontre que la logistique est devenue un actif à part entière et que ce n'est plus une notion de diversification.

Cette excellente dynamique se reflète également dans le nombre de transactions avec 86 opérations d'investissement enregistrées, soit nettement plus que les 68 observées en moyenne depuis 5 ans. C'est hausse profite à l'ensemble des volumes, mais c'est essentiellement à un nombre record de portefeuilles d'un montant supérieur à 150 M€ (7) que l'on doit la performance de cette année. Ces derniers totalisent en effet 2,2 milliards d'euros, soit 44 % des montants investis en logistique en 2021.

La part des investissements étrangers est restée très élevée en 2021 (83 % contre 81 % en 2020), avec notamment BLACKSTONE au travers de l'acquisition du portefeuille de VALOR, EXETER sur plusieurs

opérations, GIC avec le portefeuille « Eagle », DREAM INDUSTRIAL avec le portefeuille de CLARION, ou encore HINES avec le portefeuille « Optimus » acheté auprès de AUCHAN. Les fonds globaux arrivent en tête avec 22 % des volumes, suivis des investisseurs américains (20 %).

Rendements préférentiels

Le taux de rendement prime, qui a connu une compression régulière depuis le début de la pandémie, s'établit aujourd'hui à 3,25 %. Concernant les produits Value-add, si les taux sont restés stables dans un premier temps, les investisseurs attendant de voir le rythme de remplissage des bâtiments développés en blanc, une très grosse compression (100 points de base) s'est opérée depuis l'été dernier en corrélation avec le dynamisme du marché locatif. Les taux des opérations d'envergure développées en blanc se positionnent ainsi aujourd'hui autour de 5 % voire en-deçà en fonction des structururations.

6.7.3.4. Perspective

L'arrivée du variant Omicron vient apporter une dose d'incertitude aux perspectives 2022. Les prévisions à ce stade restent robustes mais plus modérées à mesure que les économies retrouvent leur niveau d'avant crise. Pour la France, les prévisions 2022 se situent légèrement en-deçà de 4 % de croissance. Le consensus persiste sur le caractère conjoncturel de l'inflation qui devrait se modérer courant 2022. Pour autant, la FED a provoqué l'inquiétude de Wall Street en évoquant le 5 janvier dernier la fin de son programme de rachat d'actifs, une remontée des taux directeurs en mars et la réduction de la taille de son bilan, suite au niveau d'inflation record aux Etats-Unis à +6,8 % en novembre. A ce stade, la BCE a adopté une approche plus modérée, annonçant un simple ralentissement du programme de rachats d'actifs et un maintien de ses taux directeurs pour 2022.

Marché locatif

Malgré un contexte qui pourrait encore être chahuté, nous sommes confiants pour l'année 2022, laquelle sera marquée par l'accélération nécessaire dans la transformation des entreprises et de leur rapport à l'immobilier. Au regard du pipeline de transactions que nous avons identifiées, nous envisageons une demande placée autour de 3,3 millions de m².

En ce qui concerne l'offre, nous anticipons toujours une légère hausse des disponibilités pour 2022, portée par le volume important de livraisons attendu sur l'ensemble de l'année avec potentiellement près de 2,2 millions de m². Pour autant, les taux de vacance resteront contenus.

Les valeurs locatives devraient se stabiliser ; cependant, le marché va se segmenter entre les principaux marchés de la dorsale et les marchés du hors-dorsale.

Le marché français de l'investissement en logistique est entré dans une nouvelle ère depuis 2019, avec des volumes supérieurs à 5 milliards d'euros en année normale.

Marché de l'investissement

L'immobilier logistique est en effet toujours plus attrayant aux yeux des investisseurs français comme étrangers. Considéré comme un secteur porteur et prometteur au regard des changements structurels qui s'opèrent notamment concernant le e-commerce tant dans le B2C que dans le B2B, ou encore la montée de la logistique urbaine.

Porté par un marché locatif particulièrement sain – avec des taux de vacance très bas, une demande placée en hausse, et des valeurs locatives en nette hausse – le marché français de l'investissement en logistique devrait connaître une année 2022 tout aussi dynamique que 2021. Le taux de rendement prime devrait, lui, connaître encore une légère compression pour tomber à 3,00 % au cours des prochains mois.

6.7.4. Allemagne

6.7.4.1. Marché des occupants

Demande placée

L'adoption totale sur le marché allemand de l'espace d'entreposage et de logistique d'environ 8,67 millions de m² en 2021 a été un nouveau record. Il s'agit d'une augmentation de 25% en glissement annuel (2020: 6,95 millions de m²), et de près de 1,5 million de m² (20%) par rapport au précédent record de 2018 (7,21 millions de m²). L'adoption a été particulièrement forte au quatrième trimestre, qui était la première période de trois mois avec une utilisation de plus de 2,5 millions de m². Alors que l'utilisation attribuable aux propriétaires occupants a diminué de 10%, les locations ont augmenté de 39% en glissement annuel.

La demande totale d'espace logistique a augmenté dans tous les domaines, les prestataires de services logistiques ainsi que les détaillants et les entreprises manufacturières ont été plus actifs en 2021 que l'année précédente.

Certaines entreprises souffrent des effets négatifs de la pandémie de COVID-19 avec des problèmes de livraison et des pénuries de matériaux dus à des ruptures dans les chaînes d'approvisionnement mondiales. Pour ces entreprises, il est judicieux d'étendre leurs capacités de stockage sur site afin de réduire leur dépendance vis-à-vis de ces réseaux. D'autres entreprises, comme les détaillants en ligne, profitent des changements dans les comportements d'achat de nombreux clients, qui ont commandé davantage en ligne au cours de la pandémie, plutôt que de se rendre dans les magasins locaux. Ces entreprises ont besoin de plus d'espace pour répondre à la demande accrue. Selon les prévisions actuelles du Bundesverband Paket und Ex-presslogistik (BIEK) e.V., le nombre de colis transportés devrait augmenter de 8% pour atteindre 5,7 milliards par an jusqu'en 2025. La demande d'espace parmi les détaillants en ligne reste un moteur important en termes d'adoption. En raison de la forte demande d'espace, nous prévoyons une reprise de plus de 7 millions de m² en 2022.

La rareté de l'espace reste un sujet difficile. De nombreuses régions se caractérisent par une pénurie d'espace logistique moderne et de sites disponibles à court terme. Cela se reflète également dans le manque d'activité de construction et la hausse des prix de location. Les entreprises se tournent soit vers des zones périphériques plus larges autour des grandes agglomérations, soit prolongent leurs baux existants. Même le développement de friches industrielles jouera un rôle plus important à l'avenir.

L'utilisation totale dans les 5 grandes agglomérations (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich) était d'environ 2,42 millions de m² en 2021. Il s'agit d'un autre record et de 170 000 m² au-dessus du précédent record de 2011. Il s'agit d'une augmentation annuelle de 27% et d'environ 23% au-dessus des moyennes sur 5 et 10 ans.

L'adoption dans la région de Francfort a augmenté de 47% en glissement annuel avec un nouveau record d'environ 695 000 m². Il y a également eu un nouveau record dans la région de Berlin avec environ 616 000 m² (augmentation de 36% par rapport à 2020), soit environ 120 000 m² de plus que le précédent record de 2019. Des croissances ont également été enregistrées dans les régions de Düsseldorf (+38%) et de Hambourg (+26%). Le seul ralentissement a été enregistré dans la région de Munich : une baisse de 21%.

La demande la plus forte est venue des entreprises du secteur de la distribution/logistique avec une part d'environ 38% de l'adoption totale. Les entreprises de vente au détail représentaient 32 % supplémentaires et les entreprises manufacturières 19 %. Environ 620 000 m² de nouveaux espaces d'entreposage ont été achevés dans les 5 grandes régions en 2021, et seulement 28 % de ces espaces n'étaient pas encore loués au moment de leur achèvement. Environ 1,3 million de m² supplémentaires sont actuellement en construction, dont 70% ont déjà été pré-loué ou sont en cours de construction pour les propriétaires occupants. La majorité de l'activité de construction se trouve dans la région de Hambourg où environ 450 000 m² sont en cours de construction.

En 2021, environ 6,25 millions de m² ont été acquis en dehors des cinq grandes agglomérations*. Ce chiffre est supérieur à 6 millions de m² pour la toute première fois, et représente une augmentation de 24 % en glissement annuel (2020 : 5,04 millions de m²) et de 30 % par rapport à la moyenne sur 5 ans. La demande la plus forte est venue des entreprises de vente au détail et de e-commerce, qui ont représenté environ 2,7 millions de m² ou 43% de l'utilisation totale, ayant bénéficié d'un certain nombre de transactions de gros volumes dans la catégorie de taille ≥50 000 m².

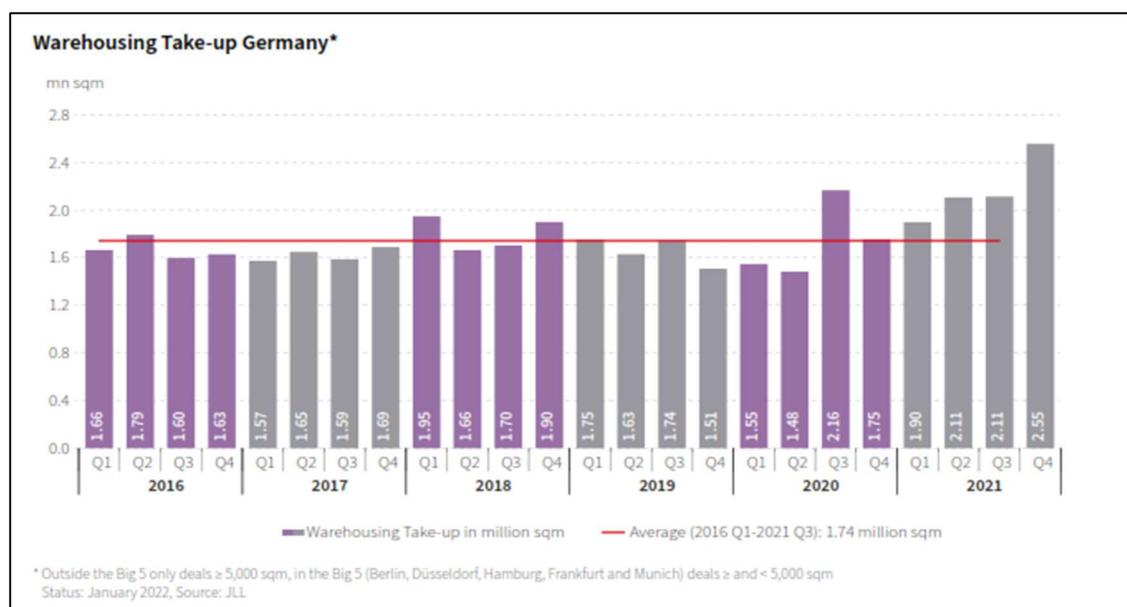
Toutes les transactions de superficie de la catégorie de taille ≥100 000 m² impliquaient des entreprises de vente au détail. Il s'agit notamment d'Edeka (propriétaire-occupant d'environ 100 000 m²) à Marktredwitz, du Berlin Brands Group (location d'environ 100 000 m²) à Werne et de XXXLutz (propriétaire-occupant d'environ 105 000 m²) à Uffenheim. Les transactions les plus importantes de l'année sont de loin attribuables aux entreprises de commerce électronique. Zalando a opté pour un emplacement à Giessen où il a loué une superficie d'environ 130 000 m² dans le parc VGP pour un nouveau centre logistique. Un autre détaillant en ligne très connu a signé un bail pour une superficie de 189 000 m² à Grossenkneten. Le chiffre d'affaires total des entreprises de commerce électronique était d'environ 1,4 million de m², ce qui était un nouveau record, et pour la deuxième année consécutive, il y a eu une occupation de plus de 1 million de m² (2020: 1,2 million de m²).

En outre, 35 % (2,2 millions de m²) de l'utilisation totale étaient attribuables à des entreprises du secteur de la distribution/logistique et les plus grandes locations enregistrées étaient à BLG Logistik à Brême (95 000 m²) et Rhenus à Wesel (84 000 m²).

18% de l'utilisation était attribuable aux entreprises manufacturières, y compris des transactions de grande envergure telles que la location d'environ 90 000 m² à un fabricant de batteries à Sülzetal près de Magdebourg.

La majorité de l'utilisation en dehors des 5 grandes régions a de nouveau été dans la région de la Ruhr soit environ 788 000 m². La plus grande location a été accordée à une société de commerce électronique, le Berlin Brands Group, qui a loué une superficie d'environ 10 000 m² à Werne au quatrième trimestre. En deuxième et troisième place se trouvaient la région de Leipzig/Halle (environ 500 000 m²) et la région de Hanovre/Braunschweig (environ 385 000 m²).

Les trois quarts de l'occupation totale de l'espace concernaient des espaces neufs et des projets de développement, et dans le cas de l'utilisation dans la catégorie de taille de ≥50 000 m², cette part passe à 97 %.



Warehousing Take-up total (sqm)		2020	2021	% ⁹⁾
Berlin ¹⁾		451,700	615,900	36.4
Düsseldorf ²⁾		173,000	239,100	38.2
Frankfurt ³⁾		472,500	694,800	47.0
Hamburg ⁴⁾		498,300	630,300	26.5
Cologne ⁵⁾	only space ≥ 5,000 sqm	187,400	211,300	12.8
Munich ⁶⁾		307,200	242,600	-21.0
Stuttgart ⁷⁾	only space ≥ 5,000 sqm	107,700	141,900	31.8
Ruhr Area ⁸⁾	only space ≥ 5,000 sqm	844,500	787,900	-6.7

Warehousing Take-up (≥ 5,000 sqm)		2020	2021	% ⁹⁾
Berlin ¹⁾		251,500	404,900	61.0
Düsseldorf ²⁾		108,400	122,400	12.9
Frankfurt ³⁾		329,500	534,500	62.2
Hamburg ⁴⁾		345,500	498,100	44.2
Cologne ⁵⁾		187,400	211,300	12.8
Munich ⁶⁾		205,900	102,400	-50.3
Stuttgart ⁷⁾		107,700	141,900	31.8
Ruhr Area ⁸⁾		844,500	787,900	-6.7

Prime Rents for Warehousing Space (≥ 5,000 sqm) (€/sqm/month)		Q4 2020	Q4 2021	% ⁹⁾
Berlin ¹⁾		5.50	5.50	0.0
Düsseldorf ²⁾		5.50	6.00	9.1
Frankfurt ³⁾		6.20	6.50	4.8
Hamburg ⁴⁾		6.40	6.50	1.6
Cologne ⁵⁾		5.80	5.80	0.0
Munich ⁶⁾		7.10	7.50	5.6
Stuttgart ⁷⁾		6.80	7.20	5.9
Ruhr Area ⁸⁾		5.25	5.50	4.8

Completions (sqm)		2020	2021	% ⁹⁾
Berlin ¹⁾		349,800	203,000	-42.0
Düsseldorf ²⁾		151,600	52,300	-65.5
Frankfurt ³⁾		129,100	170,700	32.2
Hamburg ⁴⁾		9,000	161,500	1,694.4
Cologne ⁵⁾	only space ≥ 5,000 sqm	38,800	82,600	112.9
Munich ⁶⁾		35,000	31,000	-11.4
Stuttgart ⁷⁾	only space ≥ 5,000 sqm	119,500	48,900	-59.1
Ruhr Area ⁸⁾	only space ≥ 5,000 sqm	405,900	491,800	21.2

¹⁾ The Berlin city area and surrounding communities are included in the study. ²⁾ The following towns are covered: Düsseldorf, Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss, Krefeld, Kaarst, Korschenbroich, Haan, Grevenbroich, Langenfeld, Meerbusch, Monheim, Rommerskirchen, Dormagen, Willich. ³⁾ Coverage includes in the entire Frankfurt region, bounded by Butzbach (Wetterau-Kreis) in the north, by Aschaffenburg in the east, by Bensheim/Heppenheim (Kreis Bergstraße) in the South and by Wiesbaden and Mainz in the West. ⁴⁾ Coverage includes Hamburg and four surrounding submarkets: North limited by Norderstedt, Quickborn, Nützen, Henstedt-Ulzburg, East limited by Bargteheide, Ahrensburg, Trittau, Schwarzenbek, Geesthacht; South limited by Lüneburg, Winsen (Luhe), Buchholz, Buxtehude; West limited by Wedel, Uetersen-Tornesch. ⁵⁾ The considered market area comprises the cities and communities Cologne, Leverkusen, Bergisch Gladbach, Rösralth, Troisdorf, Niederkassel, Wesseling, Brühl, Hürth, Frechen, Pulheim, Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Ertstadt, Weilerswist, Leichlingen, Burscheid and Odenthal. ⁶⁾ Coverage includes the entire Munich region. In addition to the City of Munich itself, the region surveyed comprises the most important towns and local authorities in the immediate vicinity of the administrative districts of Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck and Munich as well as Starnberg. ⁷⁾ The considered market area comprises the cities Stuttgart and Heilbronn as well as the administrative districts Ludwigsburg, Böblingen, Esslingen, Göttingen, Heilbronn and Rems-Murr-Kreis. ⁸⁾ The considered market area comprises the cities Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim and Oberhausen as well as the administrative districts Recklinghausen, Wesel, Unna and Ennepe-Ruhr-Kreis. ⁹⁾ compared to the previous year.

Loyers préférentiels

Les loyers prime pour les espaces d'entreposage dans la catégorie de taille $\geq 5\,000\text{ m}^2$ ont augmenté de 1,6% à 9,1% en glissement annuel dans 4 des 5 grandes régions. L'exception est la région de Berlin, où le loyer prime est resté stable à 5,50 € / m² / mois en 2021. La plus forte augmentation a été enregistrée à Düsseldorf (+0,50 € par rapport à son niveau actuel de 6,00 € / m² / mois) et le loyer prime le plus élevé est toujours payé à Munich à 7,50 € / m² / mois (augmentation de 5,6% ou 0,40 €). Les loyers prime ont augmenté de 0,30 € et 0,10 € à Francfort et Hambourg, respectivement, à 6,50 €/m²/mois. D'autres hausses sont attendues en 2022.

6.7.4.2. Marché de l'investissement

Comme prévu, le marché allemand de l'investissement a conclu l'année 2021 avec un résultat record : un volume total de transactions (y compris le segment résidentiel) de 111 milliards €, soit une hausse de 36 % par rapport au résultat de 2020. Des biens immobiliers d'une valeur de 77 milliards d'euros ont changé de mains au cours du seul second semestre de l'année. Cela signifie que les troisième et quatrième trimestre ont constitué près de 70 % du résultat annuel ; toutefois, le dépassement des prévisions ne peut plus être attribué uniquement à la fusion Vonovia/Deutsche Wohnen. Si ce résultat record démontre l'attractivité du marché allemand dans tous les segments, il témoigne encore d'un manque d'alternatives plus rémunératrices. Néanmoins, une chose est sûre : toutes les questions qui ont fait planer l'incertitude sur le marché en 2021, notamment le coronavirus, les goulets d'étranglement de l'offre, la hausse de l'inflation, la durabilité et l'avenir du travail (de bureau), ne sont toujours pas résolues en 2022.

Le plus grand point d'interrogation à l'heure actuelle reste l'inflation qui, selon l'Office fédéral de la statistique, a atteint 5,2 % en novembre. Il s'agit non seulement d'un pic annuel, mais aussi du niveau le plus élevé enregistré depuis juin 1992. Pour l'ensemble de l'année 2021, le taux d'inflation devrait avoir augmenté de 3,0%. Contrairement aux pays qui s'échangent en dollar, nous prévoyons une phase d'inflation à court terme pour l'Europe et donc une possible détente des prix à la consommation en Allemagne à nouveau dès 2022.

Toutefois, le retour à des périodes d'inflation quasi nulle n'est pas pour demain. Si les pertes causées par la pandémie ont été trop importantes pour de nombreuses entreprises, celles-ci tenteront de compenser les ventes perdues en partie par une hausse des prix ; selon l'Institut ifo, les entreprises allemandes sont plus nombreuses que jamais à prévoir d'augmenter leurs prix. En revanche, l'économie reste sur la voie de la croissance, ce qui entraîne également une hausse des prix. La Banque centrale européenne (BCE) poursuivra également sa politique monétaire et fiscale expansionniste, bien qu'à un rythme plus lent ; toutefois, compte tenu de la situation économique actuelle et de la dette publique, elle n'est pas encore en mesure d'augmenter à nouveau les taux d'intérêt.

La pression sur les capitaux exercée par les investisseurs restera élevée dans les années à venir et augmentera encore. Au cours des quatre prochaines années, des obligations d'État allemandes d'un volume total de près de 1 000 milliards d'euros arriveront à échéance. Même si les taux d'intérêt augmentent d'ici là, une partie de ces capitaux sera réinvestie dans l'immobilier. À l'heure actuelle, les activités de collecte de capitaux se déroulent avec beaucoup de succès et, à mesure que la pandémie se résorbera, des capitaux internationaux supplémentaires afflueront sur le marché allemand. Il existe actuellement un certain potentiel de rattrapage.

L'année dernière, il était déjà évident que le marché allemand de l'investissement se dirigeait vers un résultat record. Au second semestre, le taux d'inflation a poussé les taux d'intérêt réels à de nouveaux records à la baisse. En tant qu'actif tangible, l'immobilier peut offrir une certaine protection contre la perte de valeur due à l'inflation. En outre (et ceci est peut-être encore plus important au vu de la pandémie), les investisseurs reprennent confiance. En témoigne l'intérêt croissant porté aux opportunités de valeur ajoutée, parallèlement aux produits de base plus résistants à la crise.

La logistique a encore beaucoup de potentiel de croissance en réserve. Les propriétés logistiques ont continué à se développer de manière dynamique dans l'ombre des deux segments immobiliers dominants. Avec un total de 10,2 milliards d'euros (part de 9,3 %), plus de capitaux que jamais ont été investis dans les installations de distribution, de production et d'entreposage. En plus des nouvelles poussées de la demande des segments du commerce électronique, des soins de santé et des sciences de la vie, JLL s'attend à ce que les sites de production se rapprochent de l'Allemagne en tant que place de marché, optimisant ainsi les chaînes d'approvisionnement généralement mondiales. Il reste à voir si la production sera délocalisée en Allemagne même, mais au vu des récents problèmes de production, les entreprises industrielles en réseau à l'échelle mondiale, en particulier, constitueront des réserves stratégiques pour mieux résister aux perturbations temporaires de la chaîne d'approvisionnement. Le potentiel de croissance reste important. Avec de nombreux investisseurs institutionnels qui commencent tout juste à pénétrer dans ce segment de l'immobilier, il y a beaucoup à faire, en particulier dans le segment 'sale & leaseback'.

Rendements préférentiels

Les rendements préférentiels continuent de baisser modérément. Malgré les risques persistants liés aux évolutions politiques et économiques mondiales, les rendements de la plupart des segments immobiliers ont continué de baisser à la fin de 2021. La baisse la plus importante a été observée dans les parcs commerciaux à ancrage alimentaire, où les rendements ont encore diminué de 25 points de base au dernier trimestre de 2021, pour atteindre 3,50 %. Cette nouvelle hausse du prix de ces biens est confirmée dans plusieurs processus de vente en cours et devrait donc exercer une pression supplémentaire sur les rendements initiaux au cours de la nouvelle année. Les investisseurs doivent également mettre la main à la poche pour les supermarchés ; là aussi, les rendements sont inférieurs à la barre des 4,00%, à 3,85%. Malgré des conditions difficiles, les rendements de premier ordre pour les commerces de détail en centre-ville sont restés stables au cours de l'année, avec une moyenne de 2,91 % pour les Big 7. Néanmoins, il y a peu de signes de réticence de la part des acheteurs et nous notons que, par exemple, les immeubles commerciaux à plusieurs étages, quelle que soit leur situation géographique, ne génèrent plus de rendements élevés.

Prime yields in 1a-locations	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021
Office	2.91	2.85	2.81	2.81	2.74
Retail: Shopping center	4.75	4.75	4.85	4.85	4.85
Retail: Warehousing parks	4.20	4.00	3.90	3.80	3.75
Retail: Warehousing solus units	4.80	4.60	4.60	4.60	4.50
Retail: High street	2.87	2.89	2.91	2.91	2.91
Warehousing/Logistics	3.75	3.53	3.38	3.38	3.38

Aggregierte Nettoertragsrendite in den Big 7 in %

En plus des propriétés spécifiques à l'alimentation, les propriétés logistiques ont fait partie des gagnants en termes de valeur l'année dernière. Dans l'ensemble, les rendements ont baissé de 35 pb depuis la fin de 2020 pour atteindre leur niveau actuel de 3,03 %. Compte tenu du volume des capitaux qui ont afflué dans ce segment immobilier, une hausse des prix ne serait pas surprenante. Nous pensons que cette tendance dynamique va se poursuivre et prévoyons des rendements inférieurs à 3,00% pour 2022.

Prime Yield Distribution Warehouse/Logistics					
City	2017	2018	2019	2020	2021
	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4
Berlin	4.50%	4.10%	3.75%	3.35%	3.00%
Dusseldorf	4.50%	4.10%	3.75%	3.35%	3.00%
Frankfurt/M	4.50%	4.10%	3.75%	3.35%	3.00%
Hamburg	4.50%	4.10%	3.75%	3.35%	3.00%
Munich	4.50%	4.10%	3.75%	3.35%	3.00%
Stuttgart	4.50%	4.10%	3.75%	3.45%	3.10%

Secondary Yield Distribution Warehouse/Logistics					
City	2017	2018	2019	2020	2021
	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4
Berlin	6.00%	5.70%	5.20%	4.40%	4.15%
Dusseldorf	5.50%	5.20%	4.70%	4.40%	4.15%
Frankfurt/M	5.75%	5.20%	4.70%	4.40%	4.15%
Hamburg	5.50%	5.20%	4.70%	4.40%	4.15%
Munich	5.50%	5.20%	4.70%	4.40%	4.15%
Stuttgart	5.85%	5.50%	5.00%	4.70%	4.30%

Bien que la pression sur les capitaux, la concurrence et donc les prix des produits haut de gamme continuent d'augmenter, il n'y a aucun signe de formation d'une bulle. En termes simples, il y a un manque de produits, en particulier dans les segments des bureaux et de la logistique, ce qui maintient la pression sur les loyers élevés. La hausse des loyers étant réaliste, la baisse des rendements est donc également justifiée et cette situation ne changera à nouveau que lorsque le pipeline de produits aura été rattrapé.

6.7.4.3. Perspective

Les investisseurs doivent se préparer à des coûts de financement plus élevés en raison d'une augmentation des coûts administratifs internes dans les banques (en particulier des coûts de personnel plus élevés en raison d'une réglementation accrue et du provisionnement des risques). Étant donné qu'il est également plus difficile de financer des transactions à valeur ajoutée ou opportunistes, les financiers alternatifs deviennent également de plus en plus importants pour le marché allemand. Cependant, l'environnement de marché restera attrayant dans un avenir prévisible. Bien que les taux d'intérêt aient légèrement augmenté, nous ne prévoyons pas de taux d'augmentation significatifs avant au moins 2023 qui rendraient un investissement impossible. L'écart entre les rendements immobiliers et les rendements des obligations d'État allemandes reste très élevé.

6.7.5. Conclusions des experts immobiliers⁵¹



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

Bruxelles, 31 janvier 2022

Chère Madame,
Cher Monsieur,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles ont été visités par les experts.

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

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Les experts ont adopté différentes méthodes.

⁵¹ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2021 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence. Le rapport a été établi à la demande de l'organisme émetteur ; l'expert immobilier a accepté que ses conclusions figurent dans ce document d'enregistrement.

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

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

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

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

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

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

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2021 s'élève à :

1.786.597.300 EUR

(Un milliard sept cent quatre-vingt-six millions cinq cent nonante-sept mille et trois cent euro)

Ce montant comprend la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Jones Lang LaSalle et Stadim, dans les 4 pays où Montea NV est présent.

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France, 9% pour les immeubles détenus aux Pays-Bas et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 31 décembre 2021 à :

1.698.118.500 EUR

(Un milliard six cent nonante-huit millions cent dix-huit mille et cinq cents euro)

Ce montant comprenant la valeur attribuée aux immeubles évalués par les sociétés Jones Lang LaSalle et Stadim, dans les 4 pays où Montea NV est présent.

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



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Frank Rambow MRICS
Lead Director
JLL Germany



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Opinion de Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2021, la valeur d'investissement à 1.706.508.800 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.621.838.700 EUR.



Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

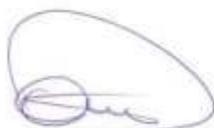
Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Frank Rambow MRICS
Lead Director
JLL Germany

Opinion de Stadim

Stadim estime, pour la part de patrimoine immobilier de Montea NV qu'elle évalue au 31 décembre 2021, la valeur d'investissement à 80.088.500 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 76.279.800 EUR.



Nicolas Janssens
Partner
Stadim

7. Résultats et situation financière



7.1. Situation financière

7.1.1. Chiffres historiques

Pour l'état de la situation financière de Montea durant les exercices 2019 et 2020, on se reportera aux éléments ci-après. Ces résultats comprennent les modifications de la situation financière et des résultats, ainsi que les causes de ces modifications dans la mesure où celles-ci sont significatives et où l'explication s'impose pour une bonne compréhension.

Rapport financier annuel 2019	« Chiffres clés » (p. 20-21) « Bilan consolidé au 31 décembre 2019 » (p.137) « État des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2019 » (p. 141)
Rapport financier annuel 2020	« Chiffres clés » (p. 24-25) « Bilan consolidé au 31 décembre 2020 » (p. 150) « État des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2020 » (p. 154)
Rapport financier annuel 2021	« Chiffres clés » (p. 34) « Bilan consolidé au 31 décembre 2021 » (p. 168) « État des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2021 » (p. 172)

7.1.2. Synthèse des résultats financiers

7.1.2.1. Forme abrégée de l'état consolidé des résultats avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES CONDENSE (K EUR) Analytique	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	75.145	69.597
RESULTAT IMMOBILIER	84.743	74.374
% par rapport au résultat locatif net	112,8%	106,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-2.574	-2.229
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	82.169	72.145
Frais généraux de la société	-5.052	-4.378
Autres revenus et charges d'exploitation	158	-133
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	77.275	67.635
% par rapport au résultat locatif net	102,8%	97,2%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-11.561	-10.950
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	65.714	56.684
Impôts	-5.281	-906
RESULTAT EPRA par action	60.433 3,75	55.778 3,50
Résultat sur vente d'immeubles de placement	453	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	175.392	107.308
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-21.397	0
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	154.448	107.308
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.967	-8.077
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	12.967	-8.077
RESULTAT NET par action	227.848 14,12	155.009 9,74

□ Résumé

Le résultat EPRA de Montea pour 2021 se monte à € 60,4 millions, une progression de 8 % sur le résultat EPRA de € 55,8 millions pour 2020. Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,75 pour 2021, une progression de 7 % sur 2020 (€ 3,50).

La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2020 et en 2021, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

□ Résultat locatif net

Le résultat locatif net se monte à € 75,1 millions, soit 8 % de mieux (€ 5,5 millions) que pour la même période de 2020 (€ 69,6 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 de 2021 et 2020), les

revenus locatifs ont augmenté de 1,4 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail et de la relocation des unités inoccupées du bâtiment de Le Mesnil-Amelot (France).

□ Résultat immobilier

Le résultat immobilier atteint € 84,7 millions, en hausse de € 10,4 millions (ou 14 %) par rapport à la même période de l'an dernier (€ 74,4 millions). Cela s'explique principalement par la hausse du résultat locatif net (€ 5,5 millions), l'augmentation des revenus des panneaux solaires (€ 1,7 million, principalement dans le cadre des nouvelles installations PV) et l'indemnité non récurrente qui a été perçue.

□ Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier

Les frais immobiliers et les frais généraux, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier, ont augmenté de € 1,0 million sur 2021 par rapport à 2020. Cela s'explique par la croissance du portefeuille et par l'augmentation de la taxe d'abonnement suite au renforcement des fonds propres en 2021. Malgré ces mouvements, on observe une augmentation du résultat opérationnel sur le portefeuille de € 9,6 millions ou 14 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 67,6 millions en 2020 à € 77,3 millions en 2021), grâce à la forte progression du résultat immobilier.

La marge d'exploitation ou marge opérationnelle se situe à 91,2 % pour toute l'année 2021, contre 90,9 % en 2020.

□ Résultat financier

Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € -11,6 millions, en baisse de 6 % par rapport à l'année précédente (€ -11,0 millions). Cela s'explique principalement par une dette en hausse par rapport à 2020.

Au 31 décembre 2021, 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 92,7 %.

Le coût financier moyen calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 1,8 % pour l'exercice 2021 contre 1,9 % en 2020.

□ 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 € 4,0 millions a été constituée dans le compte de résultat 2021, 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 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.

□ Résultat EPRA

Le résultat EPRA augmente de 8 %, passant de € 55,8 millions en 2020 à € 60,4 millions en 2021. Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,75 pour 2021, une progression de 7 % pour la deuxième année

consécutives (€ 3,50 en 2020 et € 3,28 en 2019).

- Proposition de dividende brut de € 3,03 par action, une hausse de 7 % par rapport à 2020.

Sur la base du résultat distribuable, Montea va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de € 3,03 par action. Il s'agit d'une hausse de 7 % du dividende brut par action par rapport à 2020.

- Résultat sur le portefeuille immobilier⁵²

Le résultat sur le portefeuille immobilier de l'exercice 2021 atteint € 154,4 millions ou € 9,57 par action⁵³. L'augmentation s'explique essentiellement par la hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (€ 175 millions), liée au yield shift descendant de 68 bps en liaison avec une augmentation des valeurs locatives estimées sur le marché (+1,24 %), sans oublier la plus-value réalisée sur la vente des sites de St-Laurent-Blangy (FR) et Heppignies (BE) (€ 0,5 million). L'augmentation est en partie compensée (- € 21,4 millions) par une provision pour imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais, constituée pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir plus haut à la 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 s'élève à € 13,0 millions ou € 0,80 par action fin 2021. L'impact positif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt au 31 décembre 2021, suite à la hausse des taux de long terme dans le courant de 2021.

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 plus haut à la section Impôts).

Le résultat net de 2021 (€ 227,8 millions) augmente de € 72,8 millions par rapport à l'année antérieure, en raison de la hausse du résultat EPRA (+ € 4,7 millions), d'une fluctuation positive du portefeuille immobilier (+ € 47,1 millions) et de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (+ € 21,0 millions) en 2021 par rapport à 2020.

Le résultat net (IFRS) par action⁵⁴ s'élève à € 14,12 contre € 9,74 en 2020.

⁵² Résultat sur le portefeuille immobilier : concerne les variations négatives et/ou positive de la juste valeur du portefeuille immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers, compte tenu des impôts latents éventuels.

⁵³ Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

⁵⁴ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

7.1.2.2. Forme abrégée du bilan consolidé au 31 décembre 2021

BILAN CONSOLIDE CONDENSE (EUR)		31/12/2021 Conso	31/12/2020 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.703.679.775	1.360.538.550
II.	ACTIFS COURANTS	49.237.090	38.382.025
	TOTAL DE L'ACTIF	1.752.916.865	1.398.920.575
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.016.279.778	815.310.611
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.015.097.127	815.310.611
II.	Intérêts minoritaires	1.182.651	0
	PASSIFS	736.637.087	583.609.964
I.	Passifs non courants	597.218.066	477.806.518
II.	Passifs courants	139.419.021	105.803.445
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	1.752.916.865	1.398.920.575

Au 31/12/2021, le total de l'actif (€ 1.753 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (88 % du total), de panneaux solaires (2 % du total) et de développements (7 % du total). Le reste de l'actif (3 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2021

Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 1.698,1 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 1.548,3 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 114,8 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 35,0 millions).

	Total 31/12/2021	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2020
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)						
Nombre de sites	79	37	17	23	2	74
Superficie totale (m ²)	1.545.165	760.788	200.749	547.663	35.965	1.463.071
Loyers contractuels annuels (K EUR)	77.133					72.867
Rendement brut (%)	4,98%					5,69%
Current yield - 100% loué (%)	5,07%					5,75%
Superficie non louées (m ²)	4.135	4.135	0	0	0	8.149
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	279	279	0	0	0	734
Taux d'occupation	99,7%	99,5%	100,0%	100,0%	100,0%	99,4%
Valeur d'investissement (K EUR)	1.635.073	754.600	217.259	618.757	44.458	1.351.828
Juste valeur (K EUR)	1.548.305	736.063	202.962	567.667	41.613	1.280.108
Portefeuille immobilier - Panneaux solaires (3)						
Juste valeur (K EUR)	34.983	26.181	0	8.803	0	29.755
Portefeuille immobilier - Développements						
Juste valeur (K EUR)	114.834	39.088	6.604	69.143	0	54.590
Portefeuille immobilier - TOTAL						
Juste valeur (K EUR)	1.698.123	801.332	209.566	645.612	41.613	1.364.452

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

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

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

- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.545.165 m², répartie sur 79 sites, à savoir 37 sites en Belgique, 17 sites en France, 23 sites aux Pays-Bas et 2 sites en Allemagne.
- Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 5,1 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 5,8 % au 31/12/2020. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 5,0 % contre 5,7 % au 31/12/2020.
- Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 77,1 millions, une hausse de 5,9 % par rapport au 31 décembre 2020, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- Le taux d'occupation s'élève à 99,7 % au 31/12/2021 contre 99,4 % fin décembre 2020. Les vacances actuelles se limitent à Bornem (BE), auparavant loué à Raamwinkel.
- La juste valeur des développements en cours, à savoir € 114,8 millions, se compose de :
 - le développement en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – cf. 6.3.2.1
 - le terrain de Senlis (FR) – cf. 6.3.2.1
 - le développement en cours (préloué) à Anvers, Blue Gate (BE) – cf. 6.3.2.4
 - le développement en cours (préloué à Re-match) à Tiel (NL) – cf. 6.3.2.4
 - le développement en cours (préloué à Bas Service Oriented) à Etten-Leur – cf. 6.3.2.4
 - phase 1 du développement (préloué à HBM Machines B.V.) + terrain phase 2 à Waddinxveen (NL) – cf. 6.3.2.4
 - le terrain de Lummen (BE)
 - l'extension de terrain à côté du bâtiment loué à Pelsis Belgium SA à Bornem (BE)

- panneaux photovoltaïques en cours d'installation (BE + NL + FR) – cf. 6.3.2.5
- La juste valeur des panneaux solaires (€ 35,0 millions) concerne 38 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.
- Montea dispose d'une réserve de terrains totale de 1 991 351 m² qui représentera un potentiel de développement futur d'environ 1 mio m². Environ 1,5 mio m² (soit 75 % du total des terrains) de cette réserve ont été acquis et sont valorisés à € 259 millions dans le portefeuille immobilier. De plus, 68 % de la réserve engendrent un rendement immédiat de 5,3 % en moyenne. Enfin, Montea contrôle environ 0,5 mio m² (soit 25 % du total des terrains) par l'intermédiaire d'accords de partenariat.

		Total 31/12/2021	Total %	Total 31/12/2020	Total %
RESERVE FONCIERE					
Superficie totale	m ²	1.991.351	100%	1.426.246	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	1.429.246	72%	1.277.109	90%
dont générateurs de revenus	%	68%		68%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	562.105	28%	149.137	10%
Juste Valeur	K€	259.424	100%	176.882	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	259.424	100%	176.882	100%
dont générateurs de revenus	%	68%		68%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%

Composition des fonds propres et dettes

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 1.016,3 millions) et une dette totale de € 736,6 millions.
 - Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la maison-mère (IFRS) atteignent € 1.015,1 millions au 31 décembre 2021 contre € 815,3 millions fin 2020. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 1,2 million. La participation minoritaire résulte de la collaboration avec le Groupe Cordeel, dont il n'était pas question en 2020.
 - Le total des engagements de € 736,6 millions se décompose en :
 - € 401,7 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 551,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2021 ainsi que d'une capacité non consommée de € 150,0 millions ;
 - € 200,0 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US). Sur ce total, une somme de € 85,0 millions a été prélevée en janvier 2022, ce qui porte le total des emprunts obligataires après cette transaction à € 285 millions ;
 - une dette de leasing en cours de € 47,3 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 € 19,1 millions ;
 - € 21,6 millions en impôts différés ; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation⁵⁵ pour un montant de € 46,9 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) se situe à 5,7 ans au 31 décembre 2021, près de 2 ans de plus qu'au 31 décembre 2020 (3,9 ans), essentiellement en raison du placement privé US réalisé en 2021.

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt atteint 6,6⁵⁶ ans à fin décembre 2021. 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 93 %.

L'« interest coverage ratio » est égal à 6,7x à fin décembre 2021 contre 6,2x fin 2020. 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 2021 (contre 1,9 % sur la même période de l'an dernier).

- Le taux d'endettement⁵⁷ de Montea se situe à 38,6 % fin 2021 (contre 38,0 % fin 2020). Montea dispose donc d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 885 millions avant d'arriver à un endettement de 60 %.

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

⁵⁵ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

⁵⁶ Différences par rapport au communiqué de presse et à la présentation de l'entreprise en raison d'une mise à jour de la méthode de calcul.

⁵⁷ Calculé suivant l'AR SIR.

7.1.3. Conclusions pour l'exercice 2021

Sur le plan financier, l'exercice 2021 de Montea se caractérise surtout par de bons résultats d'exploitation :

- Le résultat EPRA augmente de 8 % par rapport à la même période de l'année dernière.
- Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,75 par action, contre € 3,50 par action pour la même période de l'année dernière.
- La marge d'exploitation⁵⁸ se monte à 91,2 %, à comparer aux 90,9 % de 2020.

7.1.4. Affectation du résultat

Sur la base des résultats au 31 décembre 2021, le conseil d'administration de Montea Management SA proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2022 la distribution d'un dividende de € 3,03 brut par action. Cela correspond à un dividende net de € 2,12 par action.

⁵⁸ Voir section 17.12.

7.2. Résultats d'exploitation

Pour une description des différents facteurs, nous renvoyons aux parties ci-dessous des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2019 et 2020, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel ainsi qu'à ce rapport financier annuel lui-même. Ces facteurs comprennent les événements inhabituels ou rares ou les nouveaux développements qui peuvent avoir un effet significatif sur les produits d'exploitation de Montea, avec mention de la mesure dans laquelle les produits ont été influencés, et le cas échéant, une description des raisons qui expliquent les changements essentiels intervenus dans le chiffre d'affaires ou les produits nets.

<p>Rapport financier annuel 2019</p>	<p>« Chiffres clés » (p. 20-21) « État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 » (p. 138) « Résultat consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2019 » (p. 139) « État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2019 » (p. 140)</p>
<p>Rapport financier annuel 2020</p>	<p>« Chiffres clés » (p. 24-25) « État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2020 » (p. 151) « Résultat consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2020 » (p. 152) « État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2020 » (p. 153)</p>
<p>Rapport financier annuel 2021</p>	<p>« Chiffres clés » (p. 34) « État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021 » (p. 169) « Résultat consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2021 » (p. 170) « État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2021 » (p. Error! Bookmark not defined.)</p>

8. Ressources en capital



8.1. Politique générale de financement

Le capital total de Montea se monte à € 330.469.920,07 le 31 décembre 2021. Il est représenté par 16.215.456 actions cotées à la fois sur Euronext Brussels et Euronext Paris. Toutes les actions souscrites sont entièrement libérées et sans valeur nominale. Les actions sont nominatives et dématérialisées. Chaque action donne droit à une voix. Au 31 décembre 2021, Montea détenait 12.422 actions propres.

L'Administrateur Unique peut augmenter le capital en une ou plusieurs fois, aux dates et suivant les modalités qu'il définit, dans le respect de la législation en vigueur, d'un montant maximum de

- a) cent soixante-trois millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent cinq euros vingt-six centimes (€ 163.280.905,26) pour les augmentations de capital publiques par apport en numéraire prévoyant la faculté pour les actionnaires d'exercer le droit de préférence légal ou le droit d'attribution irréductible,
- b) cent soixante-trois millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent cinq euros vingt-six centimes (€ 163.280.905,26) pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- c) trente-deux millions six cent cinquante-six mille cent quatre-vingt-un euros cinq centimes (€ 32.656.181,05) pour (1) les augmentations de capital par apport en numéraire ne prévoyant pas la faculté pour les actionnaires de la société d'exercer le droit de préférence légal ou le droit d'attribution irréductible, (2) pour les augmentations de capital par apport en nature (autres que dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel), ou (3) toute autre forme d'augmentation de capital,

Étant entendu que l'organe d'administration ne pourra en aucune circonstance augmenter le capital d'une somme supérieure au maximum légal, à savoir trois cent vingt-six millions cinq cent soixante et un mille huit cent dix euros cinquante et un centime (€ 326.561.810,51).

En cas d'augmentation de capital avec versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit en capital est déduit du capital autorisé encore disponible. Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2021, à savoir le 26 juin 2021. À chaque augmentation de capital, l'Administrateur Unique déterminera le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des nouveaux titres, sauf si l'assemblée générale en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par l'Administrateur Unique peuvent passer par une souscription en liquide ou par un apport en nature, moyennant le respect des dispositions légales, ou encore par incorporation de réserves ou de primes d'émission avec ou sans création de nouveaux titres. Les augmentations de capital peuvent entraîner l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Une augmentation de capital peut aussi passer par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, attachés ou non à une autre valeur mobilière, qui peuvent entraîner la création d'actions avec ou sans droit de vote. Depuis le 26 mai 2021, il n'a pas encore été fait usage de l'état actuel du capital autorisé.

Le coût du financement est le premier poste de charges dans le résultat de Montea. Pour cette raison, Montea gère le coût de ses financements de manière proactive. Avant tout, la Société veut s'assurer que ses différents financements seront disponibles le plus longtemps possible. Par ailleurs, la Société privilégie des financements à taux d'intérêt variable, couverts pour la majeure partie par des instruments de couverture.

Cette politique apporte en effet une protection contre les fluctuations qui perturbent les cycles économiques.

En période de haute conjoncture, il est possible que le coût du financement augmente. Cela sera en principe compensé par des revenus d'exploitation plus importants (meilleure occupation, inflation plus forte). Cette compensation étant relativement limitée, la Société a recours à une politique de couverture pour la majeure partie de sa dette.

Chiffres clés financiers

Chiffres clés financiers	exprimé(e)s en	31-12-2021	31-12-2020
Net Debt/EBITDA	x	8,2	7,4
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	années	5,7	3,9
Maturité moyenne pondérée des instruments de couverture	années	6,6 ⁵⁹	6,6
Hedge ratio	%	92,7	85,3
Interest coverage ratio	x	6,7	6,2
Coût de financement moyen	%	1,8	1,9
Taux d'endettement ⁶⁰	%	38,6	38

⁵⁹ Différences par rapport au communiqué de presse et à la présentation de l'entreprise en raison d'une mise à jour de la méthode de calcul.

⁶⁰ Calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

8.2. Flux de trésorerie

L'état des flux de trésorerie au 31 décembre 2021 est expliqué ci-dessous.

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	5.057	7.690
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	73.518	70.061
Résultat net	227.848	155.009
Charges d'intérêts nettes	11.487	10.938
Produits financiers	-21	-94
Impôts	26.678	906
Plus (-)/moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-453	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	265.539	166.759
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-12.967	8.077
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-175.392	-107.308
Dotations (+) / Reprise (-) de provisions et avantages pour le personnel	0	0
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	58	0
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	346	278
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	426	465
Exit tax	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Autres ajustements pour les coûts hors trésorerie	0	0
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-187.529	-98.488
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-6.961	-2.663
Diminution (+)/augmentation (-) des stocks	0	0
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	2.469	4.454
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	-4.492	1.791
Intérêts reçus	0	0
Dividendes reçus	0	0
Impôt des sociétés payé	0	0
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-150.995	-98.695
Investissements	-166.389	-98.695
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-82.243	-92.118
Paiements pour les acquisitions d'immeubles destinés à la vente	0	-6.221
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-81.645	0
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-2.501	-356
Désinvestissements	15.395	0
Produits de la vente d'immeubles de placement	15.395	0
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	87.591	26.001
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	127.626	58.881
Augmentation de capital	16.232	17.919
Dividendes versés	-45.308	-40.049
Intérêts payés	-10.960	-10.751
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	15.172	5.057

8.3. Structure de financement

Les chiffres de capitalisation et de dette ont été repris des comptes financiers établis suivant IFRS, tels qu'approuvés par l'UE, pour la période clôturée le 31 décembre 2021.

Ces informations doivent de préférence être lues parallèlement aux comptes financiers et à leurs commentaires.

8.3.1. Capitalisation au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, les fonds propres consolidés atteignaient € 1.016.279.776,25.

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	680.029
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	4.829	13.091	2.402	0	0	20.322
Augmentation de capital	4.829	13.091	0	0	0	17.919
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	2.402	0	0	2.402
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-40.049	0	0	-40.049
Résultat reporté	0	0	108.465	-108.465	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	155.009	0	155.009
AU 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	815.311
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	3.965	12.419	863	0	1.183	18.429
Augmentation de capital	3.814	12.419	0	0	0	16.232
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	227	0	0	227
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	151	0	171	0	0	323
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	1.183	1.183
Corrections	0	0	465	0	0	465
Dividendes	0	0	-45.308	0	0	-45.308
Résultat reporté	0	0	155.009	-155.009	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	227.848	0	227.848
AU 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280

8.3.2. Endettement au 31 décembre 2021

La Société veille à obtenir à temps les financements dont elle a besoin. À cet égard, la priorité va toujours à l'équilibre entre le coût du financement, la durée du terme et la diversification des sources de financement.

Le total de la dette financière de Montea au 31 décembre 2021 se monte à € 649,4 millions (€ 556,5 millions à long terme et € 92,9 millions à court terme). Il se compose de :

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
DETTES FINANCIERES NON COURANTES	556.509	446.742	389.741
Etablissements de crédit	310.833	350.167	261.667
Obligations	198.758	49.787	79.648
Cautions et garanties bancaires déposées	1.588	1.707	1.641
Leasing financier	718	833	943
Autres (*)	44.612	44.247	45.844
DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	92.940	61.794	61.340
Etablissements de crédit	90.833	30.000	29.600
Obligations	0	29.975	30.000
Leasing financier	104	98	92
Autres (*)	2.003	1.721	1.648
TOTAL	649.449	508.535	451.082

(*) La rubrique "Autres" comprend principalement les obligations locatives, liées au terrain de la concession, conformément à la norme IFRS16

La Société dispose d'un montant total de € 401,7 millions en lignes de crédit consommées. Montea dispose au 31/12/2021 d'un montant total de € 551,7 millions en lignes de crédit bilatérales confirmées auprès de huit institutions financières. Il reste une capacité non consommée de € 150,0 millions, ce qui signifie que 72,8 % des lignes de crédit sont tirées. Au 31/12/2021, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit se situe encore à 3 ans.

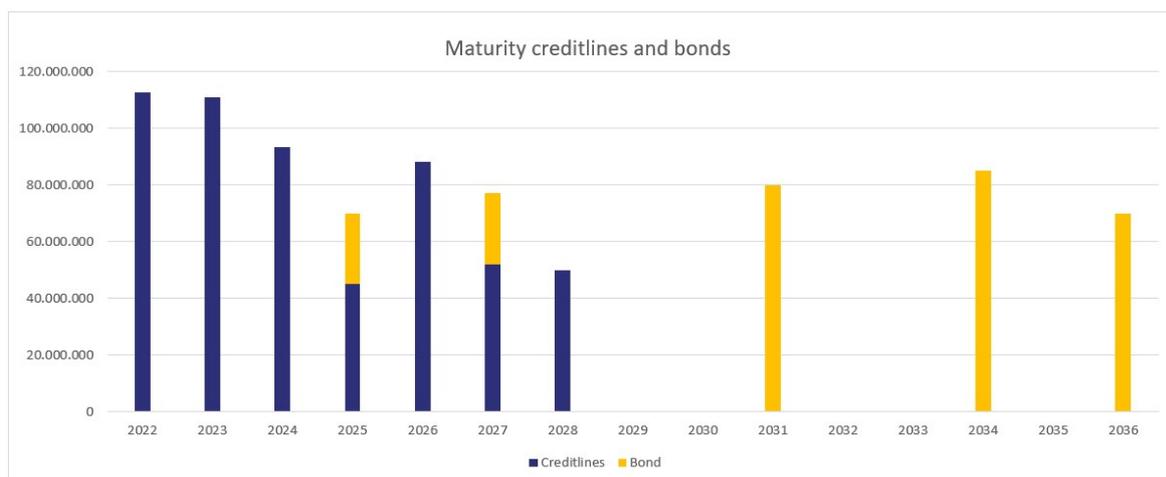
Montea dispose par ailleurs d'un total de € 200 millions en emprunts obligataires, dont € 150 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US) (section 8.4). Sur ce total, une somme de € 85,0 millions a été prélevée en janvier 2022, ce qui porte le total des emprunts obligataires après cette transaction à € 285 millions. Au 31/12/2021, la durée moyenne pondérée des emprunts obligataires en cours se situe encore à 10,7 ans.

Il faut ajouter à cela un montant total de dettes de leasing de € 47,3 millions (court terme et long terme), dont € 46,6 millions représentent les dettes de leasing sur les terrains en concession (en raison de IFRS 16), ainsi que le financement des panneaux photovoltaïques sur le site d'Alost.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) se situe à 5,7 ans au 31 décembre 2021, près de 2 ans de plus qu'au 31 décembre 2020 (3,9 ans), essentiellement en raison du placement privé US réalisé en 2021.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 1,8 % sur 2021 (contre 1,9 % sur la même période de l'an dernier). L'« interest coverage ratio » est égal à 6,7x à fin décembre 2021 contre 6,2x fin 2020. De ce fait, Montea satisfait largement aux conventions conclues avec ses institutions financières en matière de couverture d'intérêts.

Le tableau ci-dessous récapitule au 31 décembre 2021 les années d'échéance des lignes de crédit et des emprunts obligataires. La Société s'organise toujours pour que toutes les dettes n'arrivent pas à échéance en même temps.



Nonobstant ce qui précède, la Société n'a pas donné d'hypothèque, de gage sur fonds de commerce ni de procuration pour constituer un mandat hypothécaire ou un mandat de gage sur le fonds de commerce.

Endettement

En vertu de l'AR SIR, l'endettement de la Société ne peut dépasser 65 %. La Société a par ailleurs conclu avec les institutions financières des conventions stipulant que son endettement consolidé ne peut excéder 60 %. Les conditions des obligations émises imposent également à l'endettement consolidé une limite de 65 %. À l'échelon interne, il a été décidé de maintenir un endettement maximum de 50 % à 55 %.

Le taux d'endettement de Montea se situe à 38,6 % fin 2021 (contre 38,0 % fin 2020). Montea dispose donc d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 885 millions avant d'arriver à un endettement de 60 %.

Couverture du risque d'intérêt

Comme expliqué plus haut, la politique de financement de Montea prévoit la couverture d'une grande partie de sa dette financière. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt, s'élève à 93 %.

Au 31/12/2021, la Société a contracté pour un total de € 562,5 millions en instruments de couverture du type « IRS » et « interest rate cap ».

La durée moyenne pondérée des couvertures d'intérêt se situe à 6,6⁶¹ ans au 31 décembre 2021. Pour une description des instruments de couverture de Montea, rendez-vous à la section 17.8.1 (Commentaire 17 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) de ce rapport financier annuel.

Conventions et sûretés

D'après les dispositions contractuelles des facilités de crédit, Montea reste considérée comme une société immobilière réglementée (SIR) en Belgique, ce qui suppose notamment un endettement maximal de 60 % et un « interest coverage ratio » minimal. Les dispositions contractuelles des emprunts obligataires imposent également un endettement maximal et un « interest coverage ratio » minimal.

Montea confirme que toutes ces conditions ont été remplies durant tout l'exercice 2021. Au 31 décembre 2021, l'« interest coverage ratio » se situait à 6,7x pour un endettement de 38,6 %.

⁶¹ Diffère de ce qui figure dans le communiqué de presse et la présentation corporate, suite à une mise à jour de la méthode de calcul.

8.4. Poursuite du renforcement de la structure de financement en 2021

Depuis début 2021, Montea est à la tête d'un volume d'investissement identifié⁶² de plus de € 333 millions, dont € 173 millions déjà réalisés et € 160 millions en cours de réalisation. Au préalable, une stratégie de financement adéquate a été définie pour pouvoir satisfaire aux obligations d'investissement et pour conforter la solide structure du capital de l'entreprise.

Dans le courant de 2021, la Société a renforcé ses moyens financiers de la manière suivante :

Émission de € 235 millions en Green Bonds⁶³

Dans le cadre du Green Finance Framework, un pas important a été franchi début 2021 : l'émission par Montea de Green Bonds pour € 235 millions via un placement privé US. Les obligations sont réparties en quatre tranches :

- € 50 millions – durée 10 ans (échéance 27/04/2031) – coupon 1,28 %
- € 30 millions – durée 10 ans (échéance 23/06/2031) – coupon 1,28 %
- € 85 millions – durée 12 ans (échéance 04/01/2034) – coupon 1,42 %
- € 70 millions – durée 15 ans (échéance 23/06/2036) – coupon 1,44 %

Les obligations ont fait l'objet d'un placement privé US auprès de six investisseurs de renommée internationale. L'émission a reçu un accueil particulièrement favorable. Le montant indicatif a été dépassé à plusieurs reprises, confirmant la confiance que le marché accorde au profil de crédit de Montea. La diversification et les durées distinctes des obligations renforcent encore la structure de financement de l'entreprise : la durée moyenne des emprunts s'est considérablement allongée en échange d'un coupon moyen largement inférieur au coût actuel des dettes.

Conformément aux critères du Green Finance Framework, les produits seront exclusivement affectés au (re)financement des actifs durables concernés, notamment les bâtiments certifiés, les énergies renouvelables, ou les programmes d'efficacité énergétique.

Le total des emprunts obligataires s'élève à € 285 millions fin 2021. Sur ce total, une somme de € 85,0 millions n'a été prélevée qu'en janvier 2022. Dans le courant de 2021, la Société a remboursé un emprunt obligataire de € 30 millions qui courait de 2014 à 2021.

Financement bancaire supplémentaire

Dans le courant de 2021, Montea a pu lever pour environ € 110 millions de financement bancaire supplémentaire auprès de plusieurs banques belges et étrangères. Parallèlement, € 45 millions ont été remboursés à différentes institutions financières. Suite à ces transactions, le total des lignes de crédit sous contrat atteint € 551,7 millions à fin 2021, contre € 486,7 millions à fin 2020. Sur ces lignes de crédit sous contrat, il faut encore mentionner un matelas inutilisé de € 150 millions.

Résultat du dividende optionnel – 52 % des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en optant pour des actions

Pour soutenir sa croissance, Montea a une nouvelle fois proposé aux actionnaires un dividende optionnel. Au total, 52 % des coupons n° 23 (qui représentent le dividende de l'exercice 2020) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 191.762 nouvelles actions ont été émises pour un total de € 16.326.616,68 (€ 3.908.109,56 de capital et € 12.418.507,12 de primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé. Les

⁶² Le volume d'investissement identifié se compose du montant investi dans le courant de 2021 et des projets en cours d'exécution.

⁶³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 14/04/2021 ou www.montea.com.

actions nouvellement créées sont admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris depuis le 14 juin 2021. À compter du présent communiqué de presse, le capital social de Montea est représenté par 16.215.456 actions.

8.5. Financement des investissements

Les futurs engagements d'investissement seront financés par les lignes de crédit contractuelles encore disponibles. Compte tenu d'un endettement de 38,6%, Montea dispose d'un matelas suffisant pour contracter de nouvelles dettes sous la forme de lignes de crédit, d'emprunts obligataires et/ou de papier commercial.

9. Réglementation



Montea est une société immobilière réglementée publique de droit belge, spécialisée dans le développement et la gestion des complexes immobiliers logistiques situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne. Montea est cotée depuis octobre 2006 sur Euronext Brussels et depuis décembre 2006 sur Euronext Paris. Les activités de Montea en tant que sicaf immobilière publique ont commencé le 1er octobre 2006 par le regroupement de plusieurs portefeuilles immobiliers.

Le 22 septembre 2014, la FSMA a agréé Montea comme société immobilière réglementée publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 30 septembre 2014, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de Montea a approuvé le nouveau statut.

En tant que société immobilière réglementée publique de droit belge, Montea est soumise à la Loi SIR et à l'AR SIR.

Son établissement permanent français (Montea SA, succursale) est agréé en tant que SIIC (*Société d'Investissements Immobiliers Cotée*).

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. La demande concerne Montea Nederland N.V. et ses filiales. À la date de ce rapport financier annuel, Montea Nederland N.V. et ses filiales n'ont pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas leur accordant le statut de FBI.

Pour les données concernant les choix ou facteurs gouvernementaux, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques qui exercent ou peuvent exercer directement ou indirectement des conséquences essentielles sur les activités de Montea, nous renvoyons également au chapitre « Facteurs de risque ».

9.1. La société immobilière réglementée en Belgique

La société immobilière réglementée (SIR) instaurée par la Loi SIR, permet de constituer en Belgique des sociétés dont la vocation est d'investir dans l'immobilier, comme il en existe dans d'autres pays : *Real Estate Investments Trusts* (REIT) aux États-Unis, *Fiscale Beleggingsinstellingen* (FBI) aux Pays-Bas, G-REITs en Allemagne, *Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées* (SIIC) en France et UK-REIT au Royaume-Uni. Le statut de SIR est organisé par la Loi SIR et l'AR SIR.

Voici les principales caractéristiques de la société immobilière réglementée :

- doit être constituée sous la forme d'une société anonyme ;
- est cotée en bourse et 30 % au moins des actions doivent être détenues par le public ;
- est placée sous la surveillance de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) ;
- peut exercer toutes les activités relatives à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la vente, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ;
- ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier ;
- étalement des risques : la société ne peut investir plus de 20 % de ses actifs consolidés (i) dans un complexe formant un ensemble immobilier unique, ni (ii) dans les « autres biens immobiliers » au sens de l'article 2, 5° vi à xi de la loi SIR ;
- l'endettement (non consolidé et consolidé) est limité à 65 % des actifs (non consolidés et consolidés) ;
- l'octroi de sûretés et d'hypothèques est limité à 50 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la SIR et de ses filiales ainsi qu'à 75 % de la valeur d'un bien déterminé ;
- règles très strictes en matière de conflit d'intérêts ;
- évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert immobilier indépendant ;
- comptabilisation des bâtiments à leur juste valeur, pas d'amortissements ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values sur les ventes moins charges d'exploitation et charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés pour ce qui concerne la SIR (à l'exclusion de ses filiales),

les dépenses non admises sont cependant imposées, de même que les avantages anormaux ou bénévoles ;

- au moins 80 % des résultats statutaires corrigés⁶⁴ et des plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers non exemptés de l'obligation de distribution, doivent être distribués ;
- la baisse éventuelle de l'endettement dans le courant de l'exercice peut cependant être déduite du montant à distribuer obligatoirement ;
- précompte mobilier de 30% (sous réserve de certaines exceptions) sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées, libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique.
- Les sociétés reconnues en tant que sociétés immobilières réglementées ou qui fusionnent avec une société immobilière réglementée, sont soumises à un exit tax (taxe de sortie) de 15% (à partir de l'exercice d'imposition 2020 : lié à une période imposable qui commence au plus tôt le 1er janvier 2020) sur les plus-values latentes et les réserves exonérées.

9.2. La “Société d'investissements immobiliers cotée” (SIIC) en France

Montea possède en France une filiale portant le statut de SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée), également cotée sur le deuxième marché d'Euronext Paris, parallèlement à Euronext Brussels. En France, Montea a opté en 2007 pour le statut de SIIC afin de pouvoir bénéficier dans ce pays des avantages liés au statut de l'ex-sicav immobilière (désormais SIR).

Les caractéristiques fiscales de la SIR et de la SIIC sont comparables. Toutes deux, par exemple, sont exonérées de l'impôt des sociétés sur les revenus annuels et sur les plus-values réalisées. Les bénéfices des activités autres que la location ou la vente d'immeubles sont en revanche assujettis à l'impôt des sociétés.

À l'obtention du statut de SIR ou de SIIC, l'entreprise doit acquitter un impôt unique et libératoire, appelé taxe de sortie (« exit tax »). La taxe se calcule sur la base de la différence entre la valeur d'investissement du portefeuille et la valeur comptable fiscale du patrimoine. La taxe de sortie sur la SIIC se monte à 19 %. Le paiement de la taxe de sortie sur la SIIC est étalé sur quatre ans, une première tranche de 15 % étant versée à l'issue de la première année.

En France, il est obligatoire de distribuer au moins 95 % du résultat d'exploitation, mais après déduction des amortissements. En Belgique, ce pourcentage est de 80 %.

Les dispositions relatives à la distribution des plus-values sur la vente des biens immobiliers, cependant, diffèrent profondément. En Belgique, ces plus-values doivent être distribuées à hauteur de 80 % au moins si le bénéfice n'est pas réinvesti. Dans la SIIC, il faut distribuer au moins 70 % des plus-values à la fin de la deuxième année suivant leur réalisation. Toujours en ce qui concerne la SIIC, les dividendes des filiales exonérées de l'impôt des sociétés doivent être intégralement distribués dans l'exercice qui suit l'exercice où ils ont été perçus. Sur le plan de la structure de l'actionnariat, le « free float » des sociétés immobilières réglementées, à savoir le nombre d'actions qui ne sont pas détenues en permanence, doit atteindre au moins 30 %. La proportion est de 40 % en France. Dans la SIIC, l'endettement n'est pas plafonné. Il ne peut dépasser 65 % pour la SIR.

⁶⁴ Calculé sur la base du tableau de l'annexe C de de l'AR SIR.

9.3. La « Fiscale beleggingsinstelling » (FBI) aux Pays-Bas

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. La demande concerne Montea Nederland N.V. et ses filiales. Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en N.V. (sociétés anonymes) néerlandaises. Ces entités ont formé avec Montea Nederland N.V. une unité fiscale jusqu'au 31 décembre 2018 pour le prélèvement de l'impôt des sociétés. Après cette date, Montea Nederland N.V. et ses filiales sont des contribuables indépendants, chacune optant pour le statut de FBI. Aux Pays-Bas, la FBI est redevable de l'impôt des sociétés au taux de 0 %. Au stade actuel, Montea Nederland N.V. et ses filiales n'ont pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas leur accordant le statut de FBI.

Pendant ce temps, les autorités néerlandaises examinent la question 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.

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 ses filiales.

Pour plus de détails sur la politique de financement de Montea, rendez-vous à la section « Facteurs de risque ».

Voici les principales caractéristiques (exigées par la loi) de la FBI :

- la forme doit être une B.V., N.V., un fonds pour compte commun ou un autre organisme comparable, constitué notamment suivant le droit d'un État membre de l'Union européenne ;
- l'objet et l'activité effective de la société consistent (exclusivement) dans le placement de patrimoine ;
- la société doit remplir deux critères de financement :
 - les placements immobiliers peuvent être financés par des moyens extérieurs à concurrence de 60 % de leur valeur comptable fiscale au maximum,
 - les autres placements peuvent être financés par des moyens extérieurs à concurrence de 20 % de leur valeur comptable fiscale au maximum,
- la société doit respecter une obligation de distribution (« doorstootverplichting ») annuelle. Cela veut dire que l'ensemble du bénéfice d'exploitation de la société doit être mis à la disposition des actionnaires dans les huit mois qui suivent la clôture de l'exercice ;
- le bénéfice mis à disposition par la société doit être réparti également entre toutes les actions ;
- les sociétés non cotées en bourse et les sociétés qui (ou dont les administrateurs uniques) n'ont pas d'autorisation WFT ou ne sont pas dispensées d'autorisation, sont soumises aux règles suivantes en termes d'actionariat :
 - au moins 75 % des actions doivent appartenir à des personnes physiques ou à des organismes qui ne sont soumis à aucune forme d'impôt sur les bénéfices, ou à des organismes de placement dont la nature et l'organisation sont comparables à celles de la FBI néerlandaise ;
 - une personne physique ne peut détenir directement ou indirectement 5 % des actions ou plus ;
 - les participations dans la société ne peuvent appartenir pour plus de 25 % à des entités installées aux Pays-Bas dont le contrôle est structuré par l'entremise d'entités étrangères.

10. Tendances



Montea est une société immobilière réglementée (SIR) publique spécialisée dans le développement, l'achat et la gestion des ensembles immobiliers logistiques situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur les trois premiers marchés et se développe fortement sur le quatrième marché. Le portefeuille immobilier de Montea réunit des immeubles de qualité, situé à proximité des aéroports, du réseau ferroviaire, des voies navigables et des autoroutes.

En 2022, Montea va mettre à profit son expertise et son expérience pour poursuivre sa croissance dans le cadre de son plan Track'24. L'accent est mis sur des ensembles immobiliers durables et polyvalents, à caractère logistique, situés dans des endroits stratégiques, des sites multimodaux, des bâtiments multifonctionnels et une exploitation maximale de l'espace (redéveloppement des friches industrielles). Montea va réaliser son plan de croissance via un mix de projets built-to-suit, l'acquisition de terrains supplémentaires aux endroits stratégiques, les transactions sales & rent-back, sans oublier la collaboration avec d'autres promoteurs immobiliers et des partenaires comme les propriétaires de terrains.

Les activités logistiques connaissent une progression significative dans les pays où Montea opère, notamment sous l'effet des nouvelles tendances comme la croissance continue de l'e-commerce. Montea étudie la possibilité d'investir dans de nouvelles solutions logistiques et analyse sans relâche les besoins logistiques de ses clients ou prospects. On n'observe pas de nouvelles tendances sur la période allant de la clôture du dernier exercice (31 décembre 2021) à la date du présent rapport financier annuel.

Pour un état du marché immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne, voir la section 6.7 (le rapport immobilier).

11. Prévisions ou estimations de bénéfices



11.1. Perspectives 2022

Objectifs liés aux résultats dans le cadre Track'24

Montea annonce ses objectifs liés aux résultats pour 2022 :

- ✓ Croissance du résultat EPRA par action à € 3,95 par action (+5 % sur 2021)
- ✓ Croissance du dividende par action à € 3,18 par action (+5 % sur 2021)
- ✓ Réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 250 millions sur 2022
- ✓ Nomination de Steven Claes au poste de Chief Human Resources Officer, pour, entre autres, pérenniser le volet social de la politique ESG

Maintenir des 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. Cette stratégie se traduit par des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,7 % au 31/12/2021), la durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,3 ans au 31/12/2021) et l'âge moyen des bâtiments (9 ans au 31/12/2021). 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 parc. Montea espère garder un taux d'occupation supérieur à 97 %.

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. Au début de 2022, le nouveau Chief Human Resources Officer, Steven Claes, rejoindra l'équipe de management. Celle-ci développera activement la future politique HR afin que la stratégie et la culture continuent d'évoluer dans le même sens.

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.

11.2. 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)

Avec ce plan de croissance, Montea place la barre haut, mais plus que jamais, la société est prête à réaliser ses ambitions. Avec € 333 millions en projets identifiés, déjà € 173 millions en projets réalisés et € 160 millions en cours d'exécution, de nombreux projets en pipeline, une ample réserve foncière 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 soutiendront 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).



The logo for 'Track'24' features the text 'track'24' in a bold, blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized bar chart with four vertical bars of increasing height from left to right. An upward-pointing arrow is positioned at the top of the tallest bar on the right.

11.3. Hypothèses relatives aux perspectives de résultat EPRA

Dans les perspectives, nous exposons les résultats prévus en ce qui concerne le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé pour l'exercice 2022, sur la base des chiffres présentés dans le rapport financier annuel au 31 décembre 2021, des informations postérieures à la date du bilan, ainsi que des prévisions calculées en fonction de l'évolution du marché immobilier, économique et financier.

Ces prévisions et estimations ne seront pas interprétées comme des certitudes. En effet, les activités de Montea et son marché sont sujets à des risques et à des incertitudes, raison pour laquelle ces informations prospectives ne constituent pas un engagement dans le chef de la société. Il est possible que les prévisions ne se réalisent pas.

11.4. Hypothèses

Montea applique les méthodes comptables usuelles telles qu'elles sont utilisées dans le cadre de la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2021 suivant les règles IFRS approuvées par l'Union européenne et transposées dans l'AR SIR.

Relativement conservatrices, les hypothèses sont néanmoins réalistes. La préparation des perspectives 2022 en ce qui concerne les immeubles de placement tient compte de la réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 250 millions sur l'année 2022.

11.5. Hypothèses relatives aux facteurs que Montea est à même d'influencer directement

Résultat locatif net

Le résultat locatif net est estimé sur la base des contrats en cours, compte tenu de l'hypothèse retenue concernant l'indexation (voir plus loin) des contrats de location, appliquée à chaque contrat séparément en fonction de la date anniversaire du contrat. Pour les contrats de location comportant une possibilité de résiliation en 2022, on estime de manière individuelle et prudente la possibilité de relocation (prolongation ou renouvellement).

Les investissements réalisés en 2021 n'exercent qu'un impact limité sur le résultat locatif net de 2021, mais contribuent au résultat locatif net de toute l'année 2022.

Le résultat locatif net tient également compte des investissements annoncés :

- (i) Les achats effectués début 2022 encore à finaliser après 2021 (voir section 6.3.2.2).
- (ii) Les investissements qui seront réceptionnés en 2022 (voir section 6.3.2.4) contribuent au résultat locatif net en moyenne un mois après la date de réception prévue.
- (iii) Les investissements en panneaux photovoltaïques (voir section 6.3.2.5) ne contribuent pas au résultat locatif net, à l'exception des Pays-Bas. Les produits de ces investissements sont comptabilisés à la rubrique « Autres produits d'exploitation liés à la location ».
- (iv) L'ambition supplémentaire de € 73 millions ne contribue pas au résultat locatif net de 2022. La plupart des investissements de Montea sont des projets built-to-suit qui ne contribuent au résultat locatif net qu'après la période de développement. On suppose ici que la réception n'interviendra pas avant 2023. Les investissements contribuent cependant au résultat financier en générant déjà des intérêts intercalaires.

Autres produits et charges d'exploitation liés à la location

Cette section comprend les charges locatives supportées par le propriétaire ainsi que la refacturation de ces charges aux locataires. Pour les projets existants et les investissements identifiés, ces charges sont comptabilisées conformément au contrat de bail. On ne prévoit pas de loyers pour les investissements de l'ambition supplémentaire. Pour cette raison, ces investissements ne génèrent pas non plus de produits et charges d'exploitation liés à la location.

La section aborde aussi les revenus des panneaux solaires pour le portefeuille existant. Il s'agit d'estimations prudentes. Les investissements en panneaux photovoltaïques comptabilisés en 2022 (voir section 6.3.2.5) génèrent des recettes en Belgique et en France, en moyenne deux mois après la date de réception prévue.

L'indemnité de gestion d'immeubles que Montea met à la charge de ses clients relève aussi de cette section. Il est tenu compte des nouveaux contrats signés en 2022 pour les investissements identifiés.

Frais immobiliers

Ces frais couvrent principalement les commissions des agents, les indemnités de gestion internes ainsi que les frais et taxes liés aux bâtiments non loués. Pour 2022, ce poste est estimé sur la base du portefeuille existant (en fonction d'une hypothèse prudente ou de relocation, voir « Résultat locatif net »).

Frais généraux de la société

Ce poste couvre principalement les éléments suivants :

- Location de bureaux en France et aux Pays-Bas ;
- Marketing, communication financière et commerciale ;
- Estimation des honoraires des conseillers tels que les experts immobiliers, avocats, fiscalistes, ainsi que les frais informatiques et la rémunération du commissaire ;
- La taxe d'abonnement annuelle sur les sociétés immobilières réglementées ;
- Redevance de cotation sur Euronext Brussels et Euronext Paris, redevance à la FSMA et frais du contrat de liquidité avec KBC ;
- Les frais de fonctionnement interne de Montea, à savoir la rémunération de l'Administrateur Unique et les frais de personnel hors indemnités de gestion interne ; et
- La charge annuelle d'amortissement sur les investissements, hors placements immobiliers (mobilier, matériel roulant et immobilisations incorporelles).

Les frais généraux récurrents sont inclus dans les perspectives sur la base d'estimations effectives par catégorie de coûts. En ce qui concerne les frais généraux non récurrents, nous nous basons sur les frais effectifs de 2021 indexés de 2 %. Les frais de marketing et de personnel sont appuyés sur la meilleure approximation possible.

Charges d'intérêts

L'estimation des charges d'intérêts repose sur l'évolution de la dette financière moyenne :

- la dette financière réelle ouverte de € 602,5 millions au 31 décembre 2021, à savoir € 401,7 millions de lignes de crédit en cours, € 200,0 millions dans le cadre des emprunts obligataires en cours, € 0,8 million de dette de leasing financier ;
- les changements prévus en 2022 dans la dette financière ; l'utilisation de lignes de crédit déjà conclues et nouvelles pour financer les investissements en cours et nouveaux et pour rembourser les emprunts obligataires qui arrivent à échéance et doivent être refinancés.

Le coût global moyen du financement pour 2022 est calculé suivant le coût moyen de la dette sur 2021, compte tenu d'un degré de couverture conforme à la politique de couverture (voir section 3.1.1 Évolution

des taux d'intérêt).

Le coût financier total est ensuite minoré d'une estimation des intérêts capitalisés sur les projets de développement en cours et l'ambition pour 2022. Cela permet de neutraliser les intérêts intercalaires calculés dans le compte de charges financières et de les faire figurer dans les coûts d'investissement du projet, à l'actif du bilan, jusqu'à la réception et aux premières perceptions de loyers.

Impôts

Ce poste couvre l'impôt des sociétés dû annuellement. La base imposable de Montea est quasi nulle en raison de la transparence fiscale dont la société jouit. La base imposable de la société immobilière réglementée est en effet limitée aux « dépenses non admises » autres que les réductions de valeur et les moins-values sur les actions, et aux « avantages anormaux ou bénévoles » perçus (SIR en Belgique, SIIC en France, FBI aux Pays-Bas). La base imposable de l'unité fiscale Montea SA (succursale française) fait l'objet du calcul de l'impôt sur les dividendes estimé dans cette section. L'estimation de la base imposable de Montea Nederland et de ses filiales fait l'objet de l'impôt des sociétés (tarif = 25,8 %) visé dans cette section. Pour l'Allemagne, l'impôt des sociétés est calculé au taux de 15,825 %.

Pour les autres sociétés, les filiales directes de Montea qui ne remplissent pas les critères de la SIIC (France) ou de la FBI (Pays-Bas), l'estimation se base sur les résultats locaux estimés.

11.6. Hypothèses relatives aux facteurs que Montea n'est pas à même d'influencer directement

En ce qui concerne l'évolution des produits locatifs, il est tenu compte pour 2022 d'une indexation basée sur l'indexation moyenne de 2021 ainsi que sur les prévisions économiques consensuelles pour 2022, corrigées d'une marge de prudence de 0,5 %. Montea limite l'impact potentiel de l'inflation, d'une part en prévoyant dans ses contrats de location une clause d'indexation du loyer actuel, et d'autre part via des contrats de couverture pour la majorité des financements à taux d'intérêt variable.

Le calcul des taux d'intérêt adopte l'hypothèse d'un Euribor 3 ou 6 mois à 0,0 %.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont un poste hors trésorerie qui n'influence pas le résultat EPRA. Ce poste ne fait donc l'objet d'aucune hypothèse.

Le même raisonnement s'applique aux variations de la juste valeur du portefeuille immobilier. Les perspectives peuvent aussi être influencées par les risques de marché, opérationnels, financiers, réglementaires et (géo)politiques.

11.7. Prévision de résultat EPRA

Sur la base des hypothèses qui précèdent et des prévisions actuelles pour 2022, Montea prévoit une augmentation du résultat EPRA par action à € 3,95 par action (une hausse de 5 % par rapport à 2021) en 2022.

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Résultat locatif net	86.586	75.145
Résultat immobilier	92.568	84.743
Total charges immobilières	-2.354	-2.574
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	90.214	82.169
Frais généraux de la société	-6.297	-5.052
Autres revenus et charges d'exploitation	-116	158
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	83.801	77.275
Marge d'exploitation (1)	91%	91%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-12.772	-11.561
Impôts	-6.670	-5.281
RESULTAT EPRA (2)	64.359	60.433
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	453
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-	175.392
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-	-21.397
RESULTAT D'EXPLOITATION	-	154.448
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-	12.967
RESULTAT NET	64.359	227.847
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	16.300.823	16.203.034
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.313.372	16.130.871
RESULTAT NET PAR ACTION (3)	3,95	14,06
RESULTAT EPRA PAR ACTION (3)	3,95	3,73
RESULTAT EPRA PAR ACTION (4)	3,95	3,75

(1) La marge d'exploitation est obtenue en divisant le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille par le résultat immobilier

(2) Le Résultat EPRA est égal au Résultat Net hors l'impact du résultat sur le portefeuille (code XVI, code XVII et code XVIII du compte de résultat) et l'impact de la variation des instruments de couverture de taux

(3) Résultat EPRA et Résultat Net par action calculés sur la base du nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période

(4) Résultat EPRA par action calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions de la période

11.8. Prévision de bilan consolidé

La projection de bilan consolidé repose sur les hypothèses suivantes :

Montea vise la réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 250 millions sur 2022

Pour l'évolution des fonds propres/étrangers, il est tenu compte du résultat EPRA projeté, d'un taux de distribution de 80 %, de l'offre d'un dividende optionnel et d'un endettement particulièrement bas à fin 2021. Les investissements projetés pourront être entièrement financés par des fonds extérieurs, ce qui entraîne un endettement projeté d'environ 44 % fin 2022.

En euro	Q4 2022	Q4 2021
Immeubles de placement	1.936.584.285	1.698.122.975
Autres actifs	54.793.891	54.793.891
TOTAL DES ACTIFS	1.991.378.175	1.752.916.865
CAPITAUX PROPRES	1.049.029.507	1.016.279.778
PASSIFS	942.348.669	736.637.087
Passifs non courants	835.679.376	597.218.066
Provisions	-	-
Autres passifs financiers non courants	19.130.484	19.130.484
Passifs d'impôts différés	21.578.896	21.578.896
Autres passifs non courants	794.969.996	556.508.686
Passifs courants	106.669.293	139.419.021
Provisions	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-
Comptes de régularisation	20.022.876	20.022.876
Autres passifs courants	86.646.417	119.396.145
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.991.378.175	1.752.916.865
Taux d'endettement	44,3%	38,6%

11.9. Prévision de dividende

La politique de dividende est fixée par le conseil d'administration de Montea et proposée après la fin de l'exercice à l'assemblée générale annuelle des actionnaires. Sur la base de la prévision de résultat EPRA pour 2022, Montea prévoit à nouveau une augmentation du dividende par action alignée sur le résultat EPRA par action, soit 5 % de plus qu'en 2021, ou un dividende brut de € 3,18 par action sur la base d'un taux de distribution d'environ 80 %.

11.10. Déclaration

Montea déclare que la prévision de dividende a été préparée et établie sur une base (i) comparable avec celle des informations financières historiques, et (ii) en accord avec sa politique comptable.

11.11. Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidés 2022



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleeflaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées de Montea SA

En notre qualité de commissaire de la société, nous avons, suite à la demande du Conseil d'Administration, établi le présent rapport sur les prévisions d'EPRA earnings (tel que défini en août 2011, modifié en octobre 2019 dans le rapport « Best Practices Recommendations » de l'European Public Real Estate Association) par action pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022 (« La Prévision ») de Montea SA reprises dans le Chapitre « 11.1 Perspectives 2022 » du Rapport Financier Annuel de Montea SA sur l'exercice 2021 arrêté le 28 mars 2022 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le Chapitre « 11.1 Perspectives 2022 » du Rapport Financier Annuel de Montea SA amènent aux prévisions de l'EPRA earnings pour l'exercice 2022 de :

EPRA Earnings, par action, en EUR: 3,95 EUR

Responsabilité du Conseil d'Administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées ont été établis de manière appropriée sur la base des hypothèses ci-dessus. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictees par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le Conseil d'Administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Montea SA.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Opinion

Nous avons effectué une évaluation des EPRA earnings par action de Montea SA pour l'exercice 2022 en conformité avec les International Standard on Assurance Engagements portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Le Conseil d'Administration est responsable pour les prévisions financières y inclus les hypothèses indiquées ci-dessus. A notre avis, les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et sur des méthodes comptables appliquées par Montea SA pour les comptes annuels consolidés de 2021.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent, ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Bruxelles, le 14 avril 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitally signed by Joeri Klaykens
(Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), o=EY
Date: 2022.04.14 07:13:52
+02'00'

Joeri Klaykens*
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

22JK0258

12. Déclaration de gouvernance d'entreprise



Cette déclaration de gouvernance d'entreprise reprend les principales règles que Montea a adoptées en application de la législation et des recommandations de « corporate governance », avec leurs modalités d'application, durant l'exercice 2021.

Montea applique depuis le 1er janvier 2020 le Corporate Governance Code 2020 (accessible via www.corporategovernancecommittee.be). S'il y est dérogé, Montea s'en explique dans sa déclaration de gouvernance d'entreprise en application de l'article 3:6, §2 CSA). Il est tenu compte de la taille de l'entreprise et de la nature de ses activités.

La législation applicable comprend non seulement le CSA, mais aussi la loi SIR et l'AR SIR.

La déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie du rapport annuel, conformément à l'article 3:6, §2 CSA.

Montea a adopté la forme d'une société anonyme et compte un seul administrateur, nommé de manière statutaire. Cet Administrateur Unique, Montea Management SA, est une société anonyme avec un conseil d'administration moniste.

12.1. Déclaration de gouvernance d'entreprise

12.1.1. Corporate Governance Code 2020 et Corporate Governance Charter

La Société et son Administrateur Unique ont respecté en 2021 les recommandations du Corporate Governance Code belge de 2020 et les dispositions légales relatives à la Corporate Governance en les appliquant mutatis mutandis à l'organisation de l'administration au sein de l'Administrateur Unique. En tant qu'organe d'administration de l'Administrateur Unique, il revient en effet au conseil d'administration de l'Administrateur Unique de décider collégalement des valeurs et de la stratégie de Montea, de sa volonté de prendre des risques et des grandes orientations stratégiques.

La structure de Montea et de son Administrateur Unique est transparente en termes de gouvernance d'entreprise. Dans la Corporate Governance Charter, modifiée pour la dernière fois le 28 octobre 2021 (voir www.montea.com/investor-relations/corporate-information) et dans la présente déclaration de gouvernance d'entreprise, le terme de « conseil d'administration » désigne le conseil d'administration de l'Administrateur Unique.

En 2021, la Corporate Governance Charter de Montea a été amendée suite (i) aux changements imposés par le Code des sociétés et associations, (ii) au changement de forme juridique de Montea (de SCA en SA) en novembre 2020, et (iii) à la modification du règlement de transaction.

La Société respecte les dispositions du Corporate Governance Code 2020, à l'exception de ce qui suit :

- En vertu de l'article 5.6 du Corporate Governance Code 2020, le mandat d'un administrateur ne peut dépasser quatre ans. Il est dérogé à cette règle pour l'administrateur délégué, Monsieur Jo De Wolf, nommé le 17/05/2016 pour un terme de six ans. Un terme de six ans au lieu de quatre se justifie par la nécessité de donner à l'administrateur délégué les moyens de mettre en œuvre une stratégie de long terme. À l'assemblée générale du 17 mai 2022, proposition sera faite de renommer Monsieur Jo De Wolf pour une période renouvelable de quatre ans, en conformité avec la recommandation 5.6 du Corporate Governance Code.
- La rémunération des administrateurs non exécutifs n'est pas partiellement payée sous la forme d'actions de la Société, ce qui déroge à la recommandation 7.6 du Corporate Governance Code 2020. Le but de cette recommandation est d'aligner l'intérêt des administrateurs non exécutifs sur l'intérêt de long terme des actionnaires. En tant que SIR, Montea s'efforce de générer un bénéfice et un dividende par action d'un bon niveau dans la perspective d'un actionnaire de long terme. Cette stratégie est clairement énoncée dans le plan de croissance (Track'24) et dans la stratégie ESG, approuvés par les membres de l'Administrateur Unique. Il

n'existe donc pas de nécessité immédiate de rémunérer partiellement en actions les administrateurs non exécutifs ni les administrateurs indépendants. La question sera réévaluée régulièrement.

- La Société n'a pas fixé de seuil minimum pour les actions que doivent détenir les membres du management exécutif, conformément à la recommandation 7.9 du Corporate Governance Code 2020. Montea estime que cela n'est pas nécessaire. Il existe en effet un plan d'options sur actions et un plan d'achat d'actions au bénéfice de certains membres du management, désignés par les membres de l'Administrateur Unique sur recommandation du comité de rémunération et de nomination (voir section 13.2.3 de ce rapport financier annuel).
- Les contrats du management exécutif ne prévoient pas le droit de récupérer une rémunération variable attribuée sur la base de données financières incorrectes, ce qui déroge à la recommandation 7.12 du Corporate Governance Code 2020. Cette recommandation sera prise en compte à la signature de futurs contrats éventuels avec le management exécutif. Montea, cependant, ne souhaite pas adapter les contrats existants sur ce point.
- En dérogation à la recommandation 8.7 du Corporate Governance Code 2020, la Société n'a pas conclu de *relationship agreement* avec un de ses grands actionnaires. À la date de ce rapport financier annuel, le principal actionnaire de Montea, la famille De Pauw, compte deux représentants au conseil d'administration, ce qui lui permet de s'impliquer étroitement dans les affaires de Montea. La Société estime qu'au stade actuel, la signature d'un *relationship agreement* n'est pas à l'ordre du jour. La question sera revue annuellement.

12.2. Description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

12.2.1. Généralités

Le conseil d'administration de l'administrateur unique est responsable de l'évaluation des risques propres à la Société ainsi que du suivi de l'efficacité du contrôle interne.

Le management exécutif de la Société est à son tour chargé de mettre en place un système de gestion des risques et de veiller à l'efficacité du contrôle interne.

Montea organise la gestion du contrôle interne et des risques de la Société à l'aide de :

- la définition de son environnement de contrôle (le cadre général juridique, financier et opérationnel) ;
- la définition et la classification des principaux risques⁶⁵ auxquels la Société est exposée ;
- l'analyse de la mesure dans laquelle la Société maîtrise ces risques.

Une attention particulière porte sur la fiabilité du processus de rapportage et de fourniture d'informations financières.

12.2.2. L'environnement de contrôle

Voici les principales caractéristiques de l'environnement de contrôle :

- **La culture de risque** : Montea se comporte en bon père de famille en vue de générer des revenus stables et récurrents. Montea privilégie la prudence dans sa politique d'investissement et évite les projets de nature spéculative.
- **Une description claire de l'objet de la Société** : Montea est une société immobilière publique réglementée, cotée en bourse, éminent spécialiste de l'immobilier logistique. Montea se donne pour but de créer un

⁶⁵ Pour la description des risques matériels et spécifiques suffisants, nous renvoyons au chapitre 3 : Facteurs de risque.

portefeuille immobilier diversifié, engendrant des revenus stables et récurrents. Montea se base à cet égard sur l'importance du marché logistique en Belgique, aux Pays-Bas, France et en Allemagne.

- **Une définition du rôle des organes d'administration :** Montea possède un conseil d'administration, un comité d'audit, un comité de rémunération et de nomination, et trois comités d'investissement. Le comité d'audit a pour tâche spécifique de surveiller le contrôle interne et la gestion du risque dans la Société. Montea fait appel à des conseillers extérieurs (EY, Deloitte Legal, KPMG, Primexis, ABAB/Meijburg & Co et Bartsch) pour les questions comptables et fiscales. Pour la clarté, ces acteurs fournissent seulement une assistance, sans aucune délégation de tâches de gestion.
- **L'organisation de la Société :** La Société est organisée en plusieurs départements, organisée par le biais d'un schéma organisationnel clair. Au sein de l'organisation, chaque personne sait quelles sont ses compétences et ses responsabilités.
- **Mesure de compétence suffisante :** La Société s'assure de la compétence suffisante de :
 - les administrateurs : vu leur expérience, les administrateurs disposent des compétences nécessaires à l'exercice de leur mandat, notamment sur le plan des questions comptables et des aspects financiers généraux, des affaires juridiques et du marché (immobilier) de la logistique en général ;
 - le management exécutif et le personnel : le pourvoi des différentes fonctions est garanti par : un processus de recrutement fondé sur des profils déterminés, une politique d'évaluation et une rémunération adéquate basée sur des objectifs réalisables et mesurables, et une formation adéquate pour toutes les fonctions de la Société.

12.2.3. Analyse des risques et opérations de contrôle

La personne chargée de la gestion des risques dans la Société dresse la liste de tous les risques et la soumet deux fois par an à l'évaluation du comité d'audit. Les risques matériels et spécifiques suffisants, sont examinés au chapitre « Facteurs de risque » de ce rapport.

Les activités de contrôle spécifiques menées par la Société se répartissent en plusieurs catégories :

- **Activités de contrôle basées sur la législation :** Toute transaction d'achat et de vente de biens immobiliers doit être traçable en termes d'origine, de parties concernées, de nature et de moment d'exécution, à partir des actes notariés ou d'autres documents juridiques tels qu'un contrat d'achat d'actions.
- **Activités de contrôle basées sur les procédures internes :**
 - signature des contrats d'achat, de vente et de location par le représentant permanent de l'Administrateur Unique ;
 - approbation des factures entrantes par deux personnes au moins (responsable et manager du département concerné) ;
 - approbation de tous les paiements sortants par deux personnes au moins.
- **Contrôle des opérations financières :**
 - au besoin, la Société peut se faire assister d'un conseil externe en pratiques comptables et fiscales ;
 - l'état des écarts des chiffres réels par rapport au budget et aux chiffres réels de l'année précédente est systématiquement dressé ;
 - des sondages ponctuels sont effectués en fonction du caractère substantiel des éléments examinés.
- **Activités de contrôle en relation avec les principaux risques financiers, risques de marché et risques légaux, notamment :**
 - consultation des banques de données externes relatives à la solvabilité des clients ;
 - suivi proactif des risques d'intérêt et de liquidité;

- surveillance permanente de la diversification du fichier de locataires et du pourcentage d'inoccupation ;
- suivi régulier, avec les experts immobiliers, de la valorisation des bâtiments ;
- suivi étroit, avec les conseillers extérieurs, de l'évolution du cadre légal et réglementaire (fiscal) applicable à Montea et à ses filiales.

12.2.4. Information financière et communication

La communication générale au sein de la Société est adaptée à son envergure. Elle se compose principalement des communications générales au personnel, des réunions de travail internes et des e-mails généraux.

Le processus d'information financière se déroule sur une base trimestrielle, semestrielle et annuelle. Annuellement, un rétroplanning est établi à cet effet. Les chiffres comptables sont fournis par l'équipe comptable interne (employés locaux en Belgique, France et Pays-Bas, assistance d'un comptable externe en Allemagne). Ces chiffres sont consolidés et vérifiés par l'équipe controlling, qui en fait rapport au CFO.

12.2.5. Surveillance et évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée durant l'exercice par :

- le comité d'audit ;
- le commissaire dans le cadre de sa mission de contrôle semestriel et annuel des chiffres financiers ;
- la personne chargée de l'audit interne : à partir du 1er janvier 2021 et pour une période de trois ans (jusqu'au 31 décembre 2023), la fonction d'audit interne indépendant est déléguée à et exercée par le prestataire externe Trifinance Belgium SA, représentée par Monsieur Alexander Van Caeneghem. En liaison avec Trifinance Belgium SA, un programme d'audit interne a été dressé pour le suivi de l'audit interne.

La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif Jo De Wolf.

12.3. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction de l'entreprise

12.3.1. Généralités

Conformément au CSA et à ses statuts, Montea est dirigée par un administrateur unique, Montea Management SA (**Montea Management** ou **l'Administrateur Unique**), une société, représentée par son représentant permanent, Jo De Wolf. Montea Management SA a été nommé Administrateur Statutaire Unique pour une période jusqu'au le 30 septembre 2026.

Montea Management est dirigée par un conseil d'administration dont la composition est telle que Montea peut être gérée de manière conforme à l'article 4 de la Loi SIR et compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du CSA (avec recommandation 3.5 Corporate Governance Code 2020), conformément aux dispositions de la Loi SIR et de l'AR SIR.

La structure de Montea et de son Administrateur Unique est transparente. Cela signifie que toutes les règles de la Loi SIR et de l'AR SIR s'appliquent à ses organes de direction, à l'Administrateur Unique et aux administrateurs de l'Administrateur Unique.

Dans cette perspective, Montea a étendu les principes de bonne gouvernance aux administrateurs de l'Administrateur Unique.

Le structure de corporate governance de Montea peut se représenter schématiquement comme suit :

- **les organes de direction à deux niveaux :**
 - l'Administrateur Unique, Montea Management SA, représenté par son représentant permanent, Monsieur Jo De Wolf;
 - le conseil d'administration et les personnes à qui est confiée la gestion journalière de Montea Management SA ;
- **les instances de surveillance :**
 - niveau interne : surveillance de la gestion journalière par les dirigeants effectifs, surveillance par le compliance officer, la personne chargée de la maîtrise des risques dans l'entreprise et la personne chargée de l'audit interne ;
 - niveau externe : le commissaire et la FSMA.

Les personnes qui font partie de la direction, ainsi que l'Administrateur Unique, ont leur adresse professionnelle au siège de Montea (seulement les affaires qui concernent Montea).

12.3.2. Conseil d'administration

12.3.2.1. Nomination – critères de qualification– composition

Nomination

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale de Montea Management SA à la majorité simple, dans une liste de candidats présentés par le conseil d'administration, sur recommandation du comité de rémunération et de nomination. À l'exception d'une action détenue par Jo De Wolf, l'assemblée générale de l'administrateur unique se compose des cinq enfants de feu Monsieur Pierre De Pauw, qui possèdent chacun 20 % des actions.

Les membres du conseil d'administration sont tous des personnes physiques.

Les administrateurs sont nommés en principe pour un terme de maximum quatre ans, mais en dérogation à la recommandation 5.6 du Corporate Governance Code belge 2020, il peut être dérogé à ce maximum pour permettre une certaine rotation au sein du conseil.

La proposition de nomination, de renomination, de non-renomination ou de démission des administrateurs est préalablement soumise à l'approbation de/communiquée à la FSMA en application de l'article 14, §4, paragraphe 4 de la Loi SIR.

Le processus de nomination est conduit par le Président du conseil d'administration. Les candidats à la nomination ou à la reconduction en tant qu'administrateurs sont présentés par le conseil d'administration aux actionnaires de l'Administrateur Unique sur recommandation du comité de rémunération et de nomination.

Avant chaque nomination, une évaluation porte sur les compétences, les connaissances et l'expérience déjà présentes dans le conseil d'administration et encore nécessaires. On répond ainsi au besoin de diversité et de complémentarité dans le bagage et les compétences des administrateurs. Un profil est défini pour chaque rôle.

Les administrateurs non exécutifs sont informés de l'étendue de leurs obligations au moment de leur candidature.

Critères de qualification

Les membres du conseil d'administration sont évalués à l'aide des critères suivants :

- connaissance du secteur du transport et de la logistique ;
- connaissance du fonctionnement des ports de mer et contacts avec leurs acteurs ;
- connaissance du secteur de la construction et du marché de l'immobilier logistique ;
- connaissance des flux logistiques de marchandises ;
- expérience en tant qu'administrateur d'une société (immobilière) cotée en bourse ;

- expérience internationale ;
- connaissance ESG au sens large ;
- connaissance des ressources humaines ;
- connaissances financières générales et connaissance de la législation comptable, y compris les règles IFRS ;
- esprit d'entreprise.

Un administrateur ne peut remplir plus de cinq (5) mandats d'administrateur en même temps dans des sociétés cotées en bourse. Les éventuels changements dans leurs engagements autres que Montea, sont signalés en temps opportun au Président du conseil d'administration.

En vertu de l'article 13 de la Loi SIR, au moins trois administrateurs doivent être indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des Sociétés j. recommandation 3.5 Corporate Governance Code 2020. Actuellement, les administrateurs suivants répondent à ces critères d'indépendance :

- Ciska Servais⁶⁶ ;
- Sophie Maes ;
- Philippe Mathieu ;
- Koen Van Gerven⁶⁷ ;
- Barbara De Saedeleer⁶⁸.

Composition

Le conseil d'administration compte sept membres. Voici la composition du conseil d'administration au 31 décembre 2021⁶⁹ :

Nom	Qualité/fonction	Début premier mandat	Fin du mandat
Dirk De Pauw	Administrateur exécutif, et président du conseil d'administration depuis le 1/10/2014	01/10/2006	20/05/2025
Jo De Wolf	Administrateur exécutif, Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	17/05/2022
Peter Snoeck	Administrateur non exécutif	01/10/2006	20/05/2025
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif	15/05/2018	20/05/2025
Sophie Maes	Administratrice indépendante non exécutive	03/10/2013	17/05/2022
Barbara De Saedeleer	Administratrice indépendante non exécutive	18/05/2021	21/05/2024
Koen Van Gerven	Administrateur indépendant non exécutif	18/05/2021	21/05/2024

Le 17 mai 2022, l'assemblée générale de Montea Management SA sera invitée à :

- reconduire pour quatre ans le mandat d'administrateur exécutif de Jo De Wolf, jusqu'à l'assemblée annuelle du 16 mai 2026 ;
- nommer une femme en tant que nouvelle administratrice indépendante non exécutive, pour un terme de trois ans jusqu'à l'assemblée annuelle de 2025, en remplacement de Sophie Maes, dont le mandat vient à échéance.

Depuis le 18 mai 2021, le conseil d'administration se compose de sept membres, dont deux femmes.

Curricula

On trouvera ci-dessous le parcours résumé de chaque administrateur ou dirigeant effectif, avec les autres mandats qu'il a occupés au sein des organes administratifs, de gestion ou de contrôle dans d'autres sociétés au cours des cinq dernières années (à l'exception des sociétés du périmètre de la Société).

⁶⁶ Jusqu'au 18 mai 2021.

⁶⁷ Depuis le 18 mai 2021.

⁶⁸ Depuis le 18 mai 2021.

⁶⁹ Jean-Marc Mayeur, Greta Afslag et Ciska Servais ont siégé au conseil d'administration jusqu'au 18 mai 2021.

Dirk De Pauw

Président du conseil d'administration et des comités d'investissement

Début du mandat : 1/10/2006 - Reconduit jusqu'au 20/05/2025

Né en 1956, Dirk De Pauw est un des actionnaires fondateurs de Montea. Il a obtenu son diplôme de comptabilité et gestion d'entreprise à l'IHNUS de Gand, avant de suivre des formations complémentaires à la Vlerick Leuven Gent Management School.

a) Mandats arrivés à expiration dans les cinq dernières années : jusqu'au 29 février 2020, Dirk De Pauw était dirigeant effectif de Montea, conformément à l'article 14 de la Loi SIR. Jusqu'en décembre 2021, Dirk De Pauw, en tant que représentant permanent de DDP Management SRL, était administrateur de Project Planning Degroote SC.

b) Les mandats en cours :

Dirk De Pauw est président du conseil d'administration de l'Administrateur Unique et, en tant que représentant permanent de DDP Management SRL, président des comités d'investissement de Montea.

Il est également administrateur délégué de CLIPS SA (depuis 1982), de K&D Invest SA (depuis 2006) et de Fadep SA (depuis 2018). Il est par ailleurs administrateur de Tack Buro SRL (depuis 2020).

Jo De Wolf

Administrateur exécutif et CEO – Dirigeant effectif

Début du mandat : 30/09/2010 - Reconduit jusqu'au 17/05/2022

Jo De Wolf, né en 1974, détient un Master in Applied Economics de la KU Leuven et un MBA de la Vlerick School of Management. Il a aussi suivi le programme Master in Real Estate de la KU Leuven.

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : néant.

b) Les mandats en cours :

Jo De Wolf est administrateur exécutif et administrateur délégué de l'Administrateur Unique. Jo De Wolf a été désigné comme dirigeant effectif de Montea conformément à l'article 14 de la Loi SIR.

Depuis mai 2011, il est administrateur de BVS-UPSI ASBL (Union professionnelle du secteur immobilier). Depuis décembre 2016, il est administrateur de Good Life Investment Fund SC.

Enfin, depuis janvier 2020, il est le représentant permanent de Lupus AM SRL, le président du conseil d'administration (et administrateur indépendant) de Premier Development Fund 2 SRL.

Jimmy Gysels

Dirigeant effectif

Début du mandat : 1 mars 2020

Jimmy Gysels, né en 1971, a obtenu son diplôme d'ingénieur industriel à Bruxelles. Il a suivi ensuite un post-graduat en immobilier.

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : administrateur de PUBSTONE SA et PUBSTONE PROPERTIES SA (tous ces deux mandats expiraient en septembre 2019)

b) Les mandats en cours : Le 1er mars 2020, Jimmy Gysels a été désigné comme dirigeant effectif de Montea conformément à l'article 14 de la Loi SIR.

Peter Snoeck

Administrateur non exécutif

Début du mandat : 1/10/2006 - Reconduit jusqu'au 20/05/2025

Né en 1957, Peter Snoeck, a obtenu un diplôme d'ingénieur industriel en électromécanique à Gand. Il a ensuite étudié la gestion d'entreprise à la KUL avant de suivre une formation d'agent immobilier.

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : néant.

b) Les mandats en cours :

De 2006 à 2018, Peter Snoeck a été administrateur exécutif de l'Administrateur Unique. Depuis 2018, il est administrateur non exécutif. Peter Snoeck est par ailleurs administrateur de DBS-projects SA, DPCo SA et Immo-Lux SA.

Philippe Mathieu

Administrateur indépendant non exécutif

Début du mandat : 15/05/2018 - Nommé jusqu'au 20/05/2025

Né en 1967, Philippe Mathieu est diplômé en économie appliquée (KU Leuven). En 1990, il a aussi obtenu un diplôme de Master in Business Administration (MBA).

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années :

ECS Corporate SA, Arkafund SA, Arco Information SA et Papillon d'Or SA.

b) Les mandats en cours :

Philippe est administrateur indépendant non exécutif de l'Administrateur Unique et président du comité d'audit. Parallèlement, en tant que représentant permanent de Sobelder SA, il préside le conseil d'administration de ECS Corporate SA et de Invale SA. En tant que représentant permanent de ECS Corporate SA, il est aussi président du conseil d'administration de ECS European Containers SA, ECS Technics SRL et 2XL SA. Enfin, il est vice-président du conseil d'administration de De Warande ASBL et administrateur délégué de Sobelder SA.

Sophie Maes

Administratrice indépendante non exécutive

Début du mandat : 03/10/2013 - Reconduit jusqu'au 17/05/2022

Sophie Maes, née en 1957, est licenciée en sciences commerciales et financières.

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années :

- En nom propre :

Administratrice d'Espace Belliard SA, Alides SA, Fonsny SA, R. Maes SA, Imco SCI, Alides Projects SA, Krekelendries SA, Immo Spa SA, ACS Technics SA, Building Hotel Maes SA, Investissement Leopold SA, ACS Technics SA, Stocznia Cesarska Development SpZoo et Stocznia Cesarska Management SpZoo.

- Au nom de la société Insumat SA :

Administratrice de Aedifica SA, Aalterpaint SA, Alides Projects SA, Investera SA, Investpool SA, ACS

Technics SA, Alides Properties SA, Espace Belliard SA, Fonsny SA, Immo Spa SA, Krekelendries SA, Alides Land SA, VIA SA, VINEA SA, Rinkkaai SA, Gdansk Development Holding SA, Parkrand, Edegem SA, Prins Boudewijn SA, Piper SA, Spitfire SA, Alides Lux SPRL et P+eState CV.

b) Les mandats en cours :

- En nom propre :

Sophie est administratrice indépendante non exécutive de l'Administrateur Unique. Sophie remplit également des mandats d'administratrice auprès de Insumat SA, Investissement Leopold SA, Profin SA, Algemene Bouw Maes SA, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen, VOKA Vlaams Economisch Verbond AISBL, BVS-UPSI AISBL et BNP Paribas Fortis Bank (Advisory Board).

- Au nom de la société Insumat SA :

Mandats d'administrateur chez Alides REIM SA, Building Hotel Maes SA, Ghent Industrial Investment et Gindac SA.

Barbara De Saedeleer

Administratrice indépendante non exécutive

Début du mandat : 18/05/2021 - Nommée jusqu'au 21/05/2024

Barbara De Saedeleer, née en 1970, a obtenu un master, en sciences commerciales et financières avec une spécialisation en économie d'entreprise quantitative à la VLEKHO Business School de Bruxelles. Elle possède aussi un diplôme de marketing.

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : Administratrice indépendante non exécutive de Befimmo SA, et présidente du conseil d'administration de Mithra Pharmaceuticals SA (où elle siégeait aussi au comité d'audit).

b) Mandats en cours : administratrice indépendante non exécutive de l'Administrateur Unique depuis le 18 mai 2021. Parallèlement, Barbara est administratrice indépendante non exécutive de Beaulieu International Group SA, dont elle préside aussi le comité d'audit, et administratrice indépendante non exécutive de UTB SA.

Koen Van Gerven

Administrateur indépendant non exécutif

Début du mandat : 18/05/2021 - Nommé jusqu'au 21/05/2024

Koen Van Gerven, né en 1959, détient un diplôme de Business Engineer et de Business and Information Systems Engineering de la KU Leuven. Il a également suivi un MBA aux États-Unis, à la Cornell University.

a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années :

Mandats d'administrateur chez International Post Corporation (jusqu'en 2019), bpost SA (également CEO, jusqu'en 2020), Voka ASBL (jusqu'en 2020), VBO-FEB ASBL (jusqu'en 2020) et Certipost SA (jusqu'en 2020).

b) Les mandats en cours : Koen est administrateur indépendant non exécutif de l'Administrateur Unique depuis le 18 mai 2021.

Par ailleurs, Koen est administrateur indépendant non exécutif de : ING Belgium SA (également président du comité d'audit et membres du comité de nomination), SDworx SA (également membre du comité

d'audit), WorxInvest SA (également président du comité d'audit), Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (également membre du comité de rémunération), Z.org Kuleuven ASBL (également membre du comité d'audit), Algemeen Ziekenhuis Diest ASBL (également président du conseil d'administration et président du comité de rémunération) et Plexus Ziekenhuis Netwerk ASBL.

Jean-Marc Mayeur

Administrateur non exécutif

Début du mandat : 15/05/2012 – Fin du mandat : 18/05/2021

Jean-Marc Mayeur, né en 1970, est titulaire d'un diplôme d'ingénieur commercial (Solvay Business School – ULB).

- a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : Retail Estates SA.
- b) Les mandats en cours :

Depuis mai 2012, en tant que Chief Investment Officer, il représentait Fédérale Assurance au poste d'administrateur non exécutif de Montea. Ce mandat a expiré le 18 mai 2021 et n'a pas été renouvelé.

Jean-Marc est administrateur de Federale Management SA (depuis 2012) et Federale Invest SA (depuis 2013). Depuis 2012, il est aussi administrateur de différentes filiales immobilières qui investissent dans les chambres d'étudiants et les maisons de repos et qui ont fusionné en 2017 pour devenir Federale Real Estate Investment Management SA. Il siège par ailleurs au conseil d'administration de The Hype depuis 2017, une coentreprise de Federale Real Estates et Eaglestone, et de LEAPPP depuis 2017, une coentreprise de Federale et Willemen. Depuis 2018, il est aussi administrateur de The Artist (coentreprise avec Eaglestone Group), Senior Island SA (filiale immobilière de Fédérale en Belgique) et Rosenstein SA (filiale immobilière de Fédérale au Luxembourg). Ses autres mandats d'administrateur : Kampos SA, UGC Real Estate SA, ESCH 404 Sàrl, Campus Koekelberg SA, Moneytrans SPRL et FSA Holding SA.

Ciska Servais

Administratrice indépendante non exécutive

Début du mandat : 21/05/2013 – Fin du mandat : 18/05/2021

Ciska Servais, née en 1965, possède un diplôme de licence en droit, un Master in International Legal Cooperation et une licence spéciale en environnement.

- a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : néant.
- b) Les mandats en cours :

Administratrice non exécutive de l'Administrateur Unique jusqu'au 18 mai 2021. Ciska est également administratrice de CFE SA (cotée en bourse), Astrea SC (cabinet d'avocats) et Symbiosis (fondation d'utilité publique).

Greta Afslag

Administratrice non exécutive

Début du mandat : 16/05/2017 – Fin du mandat : 18/05/2021

Greta Afslag, née en 1962, a obtenu un diplôme de Master in Applied Economics à la KU Leuven.

- a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : Administratrice de Belins invest, société d'investissement.
- b) Les mandats en cours : Administratrice non exécutive de l'Administrateur Unique jusqu'au 18 mai 2021. Greta est également administratrice de VDL Interass, Immo Saint Michel, Immo Zeedrift et Philadelphius.

12.3.2.2. Mission

Dans sa mission d'Administrateur Unique, Montea Management SA agit dans l'intérêt exclusif de Montea. Dans ce cadre, le conseil d'administration de Montea Management SA est particulièrement chargé de :

- définition de la stratégie de Montea à moyen et long terme, du profil de risque, et en particulier définition des secteurs et du champ d'action géographique suivant les exigences légales ;
- approbation des plans opérationnels et des grandes lignes de force définies par le management exécutif en vue de réaliser la stratégie approuvée de la Société ;
- approbation des grandes décisions d'investissement conformément aux exigences légales en la matière ;
- définition des risques que la Société est prête à prendre pour réaliser son objectif stratégique ;
- suivi et approbation des informations financières périodiques ;
- supervision du management exécutif, en particulier à la lumière du suivi de la stratégie ;
- approbation des informations diffusées dans le public ;
- proposition d'affectation du résultat ;
- désignation des experts immobiliers indépendants au sens de la Loi SIR ;
- approbation du cadre de contrôle interne et de gestion du risque, évaluation de la mise en œuvre de ce cadre ;
- évaluation de la manière dont la Société applique les lois et autres réglementations en vigueur, et application des directives internes en la matière ;
- approbation et évaluation annuelle du code de conduite, qui expose les attentes à l'égard du leadership de la Société comme du personnel en ce qui concerne les comportements responsables et éthiques, un code sur lequel s'appuie aussi la stratégie de la Société ;
- dialogue avec les actionnaires (potentiels) via des programmes adéquats de relations investisseurs ;
- décisions concernant les compétences confiées individuellement ou collectivement au CEO et/ou aux autres membres du management exécutif, et concernant une politique de délégation claire ;
- élaboration d'une politique de rémunération des administrateurs non exécutifs et du management exécutif, compte tenu du cadre général des rémunérations dans la Société ;
- définition et évaluation annuelle d'un plan de suivi pour chaque membre du management exécutif et du conseil d'administration ;
- décisions concernant la rétribution des membres du management exécutif (CEO compris) sur avis du comité de rémunération et de nomination ; évaluation annuelle des performances des membres du management exécutif et de la réalisation des objectifs stratégiques de la Société suivant les critères et objectifs convenus ;
- être disponible pour conseiller le management exécutif, y compris en dehors des réunions ;
- soutien au management exécutif dans l'exécution de ses tâches ; être prêt à mettre en question de manière constructive les actes du management exécutif lorsque cela s'impose ;
- les autres tâches que les statuts ou la loi confient expressément à l'Administrateur Unique.

12.3.2.3. Rapport d'activité du conseil d'administration

En 2021, le conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises et a délibéré trois fois par téléphone. La présence des administrateurs aux réunions du conseil est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2021 (physique et par téléphone) ⁷⁰
Dirk De Pauw	Président et administrateur exécutif	8/8
Jo De Wolf	Administrateur délégué	8/8
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif	8/8
Peter Snoeck	Administrateur non exécutif	7/8

⁷⁰ 3 des 8 conseils d'administration se sont tenus par vidéoconférence. Conformément à la politique de rémunération, ces réunions ne donnent pas lieu au paiement d'un jeton de présence.

Sophie Maes	Administratrice indépendante non exécutive	8/8
Barbara De Saedeleer (depuis le 18.05.2021)	Administratrice indépendante non exécutive	4/4
Koen Van Gerven (depuis le 18.05.2021)	Administrateur indépendant non exécutif	4/4
Ciska Servais (jusqu'au 18.05.2021)	Administratrice indépendante non exécutive	4/4
Greta Afslag (jusqu'au 18.05.2021)	Administratrice non exécutive	4/4
Jean-Marc Mayeur (jusqu'au 18.05.2021)	Administrateur non exécutif	3/4

Les réunions du conseil d'administration se sont notamment penchées sur les affaires suivantes :

- prise de connaissance et examen des rapports du comité de rémunération et de nomination ;
- prise de connaissance et examen des rapports du comité d'audit ;
- prise de connaissance et examen des rapports des comités d'investissement ;
- délibération et décisions en matière d'investissements et de désinvestissements sur avis des comités d'investissement ;
- délibération et décisions concernant les rapports financiers trimestriels, semestriels et annuels, consolidés et statutaires, le plan de croissance (Track'24) ainsi que les communiqués de presse ;
- délibération et décisions concernant le rapport ESG ;
- délibération et décision concernant l'émission d'obligations en placement privé US ;
- examen et approbation du budget annuel ;
- évaluation et suivi de la stratégie fixée ;
- impact du Covid-19 ;
- renouvellement des pouvoirs statutaires et organisation d'une assemblée générale extraordinaire ;
- délibération et décisions concernant l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel le 18 mai 2021 ;
- reconduction du commissaire et de l'auditeur interne ;
- suivi property management ;
- prise de connaissance et examen des propositions de politique de rémunération, de plans d'options sur actions et de plans d'achat d'actions ;
- reconduction de l'expert immobilier ;
- délibération et adoption de la Corporate Governance Charter, du règlement de négociation, du code de conduite et de la politique environnementale.

12.3.2.4. Fonctionnement du conseil d'administration

Afin d'optimiser son action, le conseil d'administration a constitué en son sein les comités consultatifs suivants, chargés de fournir assistance et conseil dans leur domaine spécifique :

- le comité d'audit ;
- le comité de rémunération, qui joue aussi le rôle de comité de nomination en raison de la taille limitée de la Société ; et
- trois comités d'investissement (Interne, Pays-Bas et France).

Le conseil d'administration juge de l'efficacité de ses comités.

Après chaque réunion, le conseil d'administration reçoit de chaque comité un rapport avec ses observations et ses recommandations. Dans l'intervalle, les administrateurs sont informés selon les besoins. Chaque administrateur peut à tout moment obtenir toutes les informations sur simple demande au Président du conseil d'administration.

Les administrateurs individuels et les comités peuvent à tout moment, via le Président du conseil d'administration et aux frais de la Société, demander la consultation d'experts extérieurs (conseillers juridiques, fiscaux, etc., conformément à l'article 3.5.3 de la Corporate Governance Charter de Montea).

À l'automne 2021, conformément à l'article 4 de la Corporate Governance Charter de Montea, un secrétaire a été

désigné pour assister le conseil d'administration et ses comités.

12.3.2.5. Président du conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration est choisi par le conseil parmi ses membres. Le Président est sélectionné pour ses connaissances, sa compétence, son expérience et sa capacité de médiation.

La fonction de Président n'est pas cumulable avec celle de CEO.

Les tâches spécifiques du Président sont les suivantes :

- assurer la conduite et le bon déroulement des réunions du conseil d'administration. Il veille à prévoir un temps suffisant pour l'examen et la discussion avant la prise de décision ;
- veiller à ce que les administrateurs et les comités soient informés avec précision, concision, ponctualité et clarté avant les réunions, dans l'optique d'une contribution fondée et informée aux réunions ;
- veiller à ce que les administrateurs et les comités soient informés à temps avant les réunions, et si nécessaire entre les réunions ;
- jouer un rôle d'intermédiaire entre le conseil d'administration et le management exécutif, dans le respect des responsabilités exécutives du management exécutif ;
- entretenir des relations étroites avec le CEO ;
- présider et diriger les assemblées d'actionnaires et assurer leur bon déroulement ;
- évaluer périodiquement le nombre de membres et la composition du conseil d'administration et de ses comités ;
- établir les plans de suivi pour les administrateurs et les membres du management exécutif ;
- assister le comité de rémunération et de nomination dans la nomination et la reconduction des administrateurs ;
- évaluer les prestations du conseil d'administration et de ses comités ;
- fournir les ressources permettant aux administrateurs d'affûter leurs compétences ainsi que leur connaissance de la Société dans le cadre de leur rôle.

12.3.2.6. Développement professionnel des administrateurs

Le développement professionnel des administrateurs est garanti par :

- d'une part, le développement personnel de chaque administrateur dans son domaine de compétence en participant à des séminaires et en suivant l'évolution du marché immobilier ;
- d'autre part par l'organisation de formations et séminaires internes.

En 2021, Montea a organisé des séances de formation informelles notamment sur l'évolution du marché immobilier logistique, la nouvelle législation sur les entreprises et l'évolution mondiale des taux d'intérêt.

12.3.2.7. Évaluation des administrateurs

L'évaluation des administrateurs se fait à plusieurs niveaux :

- le conseil d'administration évalue au moins une fois tous les trois ans sa propre performance, ses interactions avec le management exécutif, le nombre de ses membres, sa composition et son fonctionnement, ainsi que ceux des comités. L'évaluation s'effectue suivant une méthodologie approuvée par le conseil d'administration. Le conseil d'administration est assisté par le comité de nomination et de rémunération, avec l'appui éventuel d'experts externes.
- les administrateurs s'évaluent mutuellement en permanence. En cas de problème ou de remarques concernant la contribution d'un administrateur, la question peut être mise à l'ordre du jour du conseil d'administration, du comité de rémunération et de nomination, ou abordée avec le Président. Le

Président peut prendre, à sa discrétion, les mesures qu'il juge adéquates.

Le conseil d'administration est assisté par le comité de nomination et de rémunération, avec l'appui éventuel d'experts externes.

La contribution de chaque administrateur est évaluée chaque année par le comité de rémunération et de nomination afin que, si les circonstances changent, la composition du conseil d'administration soit adaptée à la nouvelle situation. En cas de reconduction, la contribution de l'administrateur est évaluée suivant une procédure prédéfinie et transparente.

Le conseil d'administration veille à la possibilité d'assurer un suivi des administrateurs. Il s'organise pour que toutes les nominations et reconductions d'administrateurs exécutifs et non exécutifs maintiennent un équilibre des compétences et des expériences au sein du conseil d'administration.

12.3.3. Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a constitué en son sein trois comités spécialisés chargés de l'assister et de le conseiller dans leur domaine spécifique : le comité d'audit, le comité de rémunération et de nomination, et le comité d'investissement.

12.3.3.1. Comité d'audit

Composition du comité d'audit

Le comité d'audit est constitué suivant l'article 7:99 du CSA à compter du 1er janvier 2009. Il assiste le conseil d'administration dans l'exercice de sa mission de surveillance du contrôle interne et externe au sens large.

En 2021, les personnes suivantes siègent au comité d'audit :

- Jean-Marc Mayeur, administrateur non exécutif (jusqu'au 18 mai 2021) ;
- Philippe Mathieu, président du comité, administrateur non exécutif et indépendant ;
- Sophie Maes, administratrice non exécutive et indépendante ;
- Barbara De Saedeleer, administratrice non exécutive et indépendante (à partir du 18 mai 2021) ; et
- Koen Van Gerven, administrateur non exécutif et indépendant (à partir du 18 mai 2021).

En vertu de l'article 7:99 CSA, au moins un membre du comité d'audit doit disposer des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit. On souligne à cet égard la grande expérience et l'expertise de tous les membres du comité :

- Philippe Mathieu possède notamment une expérience utile en tant que président du conseil d'administration et le comité d'audit de ECS Corporate SA et (ancien) membre de différents comités exécutifs.
- Sophie Maes possède notamment une expérience utile de CEO dans différentes entreprises du groupe Maes.
- Barbara De Saedeleer possède notamment une expérience utile en tant que directrice régionale Corporate Banking Oost-Vlaanderen, Group Treasury Manager et membre du comité de Omega Pharma SA, Chief Investments and Operations Officer chez Ghelamco SA, et administratrice indépendante non exécutive de Beaulieu International Group SA, dont elle préside aussi le comité d'audit.
- Koen Van Gerven possède notamment une expérience utile en tant que CEO de bpost et administrateur indépendant et non exécutif de (parmi d'autres) SDworx SA, WorxInvest SA, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis Diest et ING Belgium SA. Il est également président du comité d'audit de WorxInvest SA et ING Belgium SA.

Lorsque le comité d'audit délibère au sujet de l'audit financier annuel, il peut inviter un conseiller financier externe

et/ou le commissaire. Les membres du comité d'audit possèdent une expertise collective en ce qui concerne les activités de Montea.

Mission du comité d'audit

Le comité d'audit est chargé des missions légales visées à l'article 7:99 CSA. Les tâches du comité d'audit comprennent notamment :

- assister le conseil d'administration dans ses missions de surveillance, plus précisément en ce qui concerne la fourniture d'informations aux actionnaires et aux tiers ;
- surveiller l'élaboration des rapports financiers, plus précisément les comptes trimestriels, semestriels et annuels ;
- suivi du contrôle légal des comptes annuels statutaires et des comptes annuels consolidés ;
- surveillance de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société ;
- surveillance de l'audit interne et de son efficacité ;
- examen et suivi de l'indépendance du commissaire (avec approbation de sa rémunération), en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la Société ;
- analyse des observations faites par le commissaire et le cas échéant, formulation de recommandations au conseil d'administration ;
- veiller à la stricte application de toutes les dispositions légales relatives aux éventuels conflits d'intérêts ;
- vérifier dans quelle mesure le management réagit aux constats de l'audit interne ;
- analyser les questions relevant du plan d'audit ainsi que toutes les affaires relevant du processus d'audit.

Une recommandation de nomination ou de reconduction du commissaire adressée par le conseil d'administration à l'assemblée générale ne peut être faite que sur proposition du comité d'audit.

Après chaque réunion, le comité d'audit fait rapport au conseil d'administration de l'exercice de ses missions, en particulier lorsque le conseil d'administration établit les comptes annuels et les comptes annuels consolidés ainsi que, le cas échéant, les états financiers de court terme destinés à la publication.

Rapport d'activité du comité d'audit

En 2021, le comité de nomination s'est réuni à six reprises. La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2021 (physique et par téléphone) ⁷¹
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif et Président	6/6
Sophie Maes	Administratrice indépendante non exécutive	6/6
Barbara De Saedeleer (depuis le 18.05.2021)	Administratrice indépendante non exécutive	3/3
Koen Van Gerven (depuis le 18.05.2021)	Administrateur indépendant non exécutif	3/3
Jean-Marc Mayeur (jusqu'au 18.05.2021)	Administrateur non exécutif	2/3

Les thèmes suivants ont été notamment abordés :

- examen des états financiers trimestriels, semestriels et annuels, consolidés et statutaires ;
- examen de la stratégie de financement et de couverture ;
- suivi du statut FBI ;

⁷¹ Des jetons de présence ont été payés pour les 6 réunions du comité d'audit.

- examen du dividende optionnel
- examen du budget annuel ;
- examen des chiffres financiers annuels audités par le commissaire-réviseur ;
- examen des facteurs de risque ;
- examen de l'audit interne (notamment suivi des points ouverts et plan d'audit interne pour 2022-2023) ;
- examen de la reconduction du commissaire ;
- présentation des points à suivre & conventions Note Purchase Agreement dans le cadre du placement privé US d'obligations ;
- présentation des points à suivre Green Finance Framework.

Le commissaire a participé à trois réunions. À toutes les réunions, les points ci-dessus ont été également abordés avec le CEO et le CFO.

Evaluation du comité d'audit

Voici les principaux critères d'évaluation du comité d'audit et de ses membres :

- expérience en matière de comptabilité et d'audit ;
- expérience de la participation à d'autres comités d'audit ;
- expérience en matière d'analyse, de maîtrise et de suivi des risques financiers, juridiques et entrepreneuriaux.

L'évaluation des membres et de l'action du comité d'audit se fait de manière permanente, (i) d'une part entre collègues, (ii) d'autre part par le conseil d'administration plénier. Celui qui s'interroge quant à la contribution d'un collègue/membre peut en parler au Président du conseil d'administration. Le Président peut prendre les mesures qu'il juge adéquates.

12.3.3.2. Comité de rémunération et de nomination

Composition du comité de rémunération et de nomination

Le conseil d'administration a constitué un comité de rémunération conformément à l'article 7:100 CSA. Le comité de rémunération agit aussi en tant que comité de nomination en raison de l'envergure limitée de la Société.

En 2021, le comité de rémunération et de nomination se composait des membres suivants :

- Ciska Servais, administratrice non exécutive et indépendante (jusqu'au 18 mai 2021) ;
- Sophie Maes, administratrice non exécutive et indépendante ;
- Philippe Mathieu, administrateur indépendant non exécutif ;
- Barbara De Saedeleer, administratrice non exécutive et indépendante (à partir du 18 mai 2021).

Grâce à cette composition et à l'expérience de ses membres, le comité dispose de l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération :

- Madame Sophie Maes possède notamment une expérience utile de CEO dans différentes entreprises du groupe Maes.
- Ciska Servais s'appuie notamment sur son expérience de membre et présidente du comité de rémunération et de nomination de CFE SA.
- Barbara De Saedeleer possède notamment une expérience utile en tant que directrice régionale Corporate Banking Oost-Vlaanderen, Group Treasury Manager et membre du comité de Omega Pharma SA, Chief Investments and Operations Officer chez Ghelamco SA, et administratrice indépendante non exécutive de Beaulieu International Group SA.
- Philippe Mathieu possède notamment une expérience utile en tant que président du conseil d'administration et du comité de rémunération et de nomination de ECS Corporate SA et (ancien) membre de différents comités exécutifs.

Missions du comité de rémunération et de nomination

Le comité de rémunération et de nomination se charge des activités suivantes :

- faire des propositions au conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif et, le cas échéant, sur les propositions qui en résultent et doivent être soumises aux actionnaires par le conseil d'administration ;
- faire des propositions au conseil d'administration sur la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du management exécutif, y compris la rémunération variable et les primes de performance de long terme en relation ou non avec des actions, sous la forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers, ainsi que les indemnités de départ, et, le cas échéant, sur les propositions qui en résultent et doivent être soumises aux actionnaires par le conseil d'administration ;
- préparer le rapport de rémunération qui est joint par le conseil d'administration à la déclaration de gouvernance d'entreprise dans le rapport annuel ;
- commenter le rapport de rémunération à l'assemblée générale annuelle des actionnaires ;
- évaluer annuellement les performances du management exécutif à partir des critères et objectifs de performances convenus ;
- formuler des recommandations à l'intention du conseil d'administration concernant la nomination des administrateurs et des membres du management exécutif ;
- conduire le processus de nomination et reconduction des administrateurs ;
- élaborer les plans de suivi ordonné des administrateurs ;
- suivi régulier des membres du management exécutif ;
- mise en place de programmes pour le développement des talents et la promotion de la diversité dans le leadership.

Rapport d'activité du comité de rémunération et de nomination

En 2021, le comité de rémunération et de nomination s'est réuni à sept reprises.⁷² La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2021 (physique et par téléphone) ⁷³
Ciska Servais (jusqu'au 18.05.2021)	Administratrice indépendante non exécutive	2/2
Sophie Maes	Administratrice indépendante non exécutive	7/7
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif	7/7
Barbara De Saedeleer (à partir du 18.05.2021)	Administratrice indépendante non exécutive	5/5

Les questions suivantes ont été abordées :

- examen et préparation d'une politique de rémunération ;
- examen et préparation du rapport des rémunérations 2021 ;
- examen et préparation du rapport des rémunérations adapté ;
- examen et évaluation de la politique globale du personnel ;
- examen de la situation et renouvellement de l'offre dans le cadre du plan d'options sur actions et du plan d'achat d'actions ;
- examen et préparation du mode de rémunération des salariés et du management exécutif ;
- examen de la nomination/reconduction des administrateurs en 2022 ;
- examen des modifications à la charte de gouvernance ;
- examen de la rémunération des membres du management exécutif ;

⁷² En 2021, le comité de rémunération et de nomination s'est réuni plus souvent que normalement. En effet, cette année, il fallait prendre une série de décisions importantes en la matière : nomination de nouveaux administrateurs indépendants non exécutifs, nouveau LTIP pour le management exécutif, changements dans l'organigramme HR à l'appui de la croissance de Montea.

⁷³ 1 des 7 réunions du comité de rémunération et de nomination s'est tenue par le biais de décisions écrites. Conformément à la politique de rémunération, cette réunion n'a pas donné lieu au paiement de jetons de présence.

- examen du Long Term Incentive Plan pour le développement de marché – Pays-Bas.

Le CEO et le CFO assistent aux réunions du comité de rémunération et de nomination lorsque celui-ci se penche sur les objectifs et la rémunération du management exécutif et du personnel, étant entendu qu'ils quittent la réunion lorsque leurs performances et/ou rémunérations sont évoquées.

Évaluation du comité de rémunération et de nomination

L'action du comité des rémunérations et des nominations est évaluée à l'aide des critères suivants :

- expérience en matière de gestion du personnel, politique de rémunération et systèmes de rémunération ;
- expérience de la participation à d'autres comités des rémunérations.

L'évaluation des membres et de l'action du comité des rémunérations et des nominations se fait de manière permanente, (i) d'une part entre collègues, (ii) d'autre part par le conseil d'administration plénier. Celui qui s'interroge quant à la contribution d'un collègue/membre peut en parler au Président du conseil d'administration. Le Président peut prendre les mesures qu'il juge adéquates.

12.3.3.3. Comités d'investissement

Composition des comités d'investissement

Les trois comités d'investissement de Montea préparent les dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le conseil d'administration. Le comité d'investissement Pays-Bas et le comité d'investissement France traitent respectivement les dossiers d'investissement pour les Pays-Bas et pour la France. Le comité d'investissement Interne s'occupe des dossiers d'investissement pour les autres pays où Montea opère.

Les comités d'investissement se composent de membres du management exécutif, avec l'appui éventuel d'un ou plusieurs administrateurs non exécutifs ou d'une ou plusieurs personnes extérieures.

Le **comité d'investissement Interne** se compose des personnes suivantes :

- DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement ;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Eljarah SRL, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- PDM GCV, représentée par Peter Demuyndt (CCO) ;
- HOAM B.V., représentée par Hylcke Okkinga (directeur Pays-Bas) – remplacée à partir d'août 2021 par BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus (directeurs Pays-Bas) ;
- Gerhard Mannsperger et Dominique Mannsperger (IMPEC) ;
- PSN Management SRL, représentée par Peter Snoeck.

Le **comité d'investissement France** se compose des personnes suivantes :

- DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement ;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Eljarah SRL, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- Gilles Saubier ;
- SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette.

Le **comité d'investissement Pays-Bas** se compose des personnes suivantes :

- DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement ;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Eljarah SRL, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- PDM GCV, représentée par Peter Demuyndt, Chief Commercial Officer (CCO) ;
- HOAM B.V., représentée par Hylcke Okkinga (directeur Pays-Bas) – remplacée à partir d'août 2021 par BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus (directeurs Pays-Bas) ;

- PSN Management SRL, représentée par Peter Snoeck ;
- ADK Invest B.V., représentée par Ard De Keijzer ;
- Rien MTMA, représentée par Rien van den Heuvel.

Mission des comités d'investissements

Les comités d'investissement préparent les dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le conseil d'administration. Ensuite, ils suivent les négociations avec les différentes contreparties de Montea. Ces négociations portent principalement sur l'acquisition (sous quelque forme que ce soit) et l'aliénation de biens immobiliers, la conclusion de conventions de location importantes et/ou les acquisitions de sociétés immobilières.

La création des comités d'investissement et leur avis n'entament aucunement le pouvoir de décision du conseil d'administration, qui reste responsable et décide seul des investissements.

Rapport d'activité des comités d'investissement

En 2021, le comité d'investissement Interne s'est réuni à trois reprises. La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction ⁷⁴	Présence en 2021 (physique et par téléphone) ⁷⁵
DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	3/3
Jo De Wolf	Membre	3/3
Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	3/3
PSN Management SRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	3/3
PDM GCV, représentée par Peter Demuynck	Membre	3/3
HOAM B.V., représentée par Hylcke Okkinga (jusqu'au mois d'août 2021)	Membre	2/3
BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus (à partir d'août 2021)	Membre	1/3
Gerhard Mannsperger et Domenique Mannsperger (IMPEC)	Membre	2/3

En 2021, le comité d'investissement Pays-Bas s'est réuni 4 fois. La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2021 (physique et par téléphone)
DDP Management SRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	4/4
Jo De Wolf	Membre	4/4
Elijarah SRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	4/4
PSN Management SRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	4/4
PDM GCV, représentée par Peter Demuynck	Membre	4/4
HOAM B.V., représentée par Hylcke Okkinga (jusqu'au mois d'août 2021)	Membre	2/4
BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus (à partir d'août 2021)	Membre	2/4
Ard De Keijzer	Membre	3/4
Rien van den Heuvel	Membre	4/4

En 2021, le comité d'investissement France ne s'est pas réuni de manière formelle. Les dossiers en cours et les dossiers d'investissement/désinvestissement pour la France ont été abordés par le comité d'investissement Interne.

⁷⁴ Les seuls administrateurs et membres du management exécutif qui, conformément à la politique de rémunération, perçoivent une rétribution dans le cadre des comités d'investissement sont Peter Snoeck (via PSN Management SRL), en tant que membre des comités d'investissement Interne et Pays-Bas, et Dirk De Pauw (via DPP Management SRL), en tant que président de tous les comités d'investissement.

⁷⁵ Le 28 avril 2021, il y a eu une réunion du comité d'investissement Interne et du comité d'investissement Pays-Bas. Un seul jeton de présence a été payé pour les deux réunions.

12.3.4. Management exécutif et direction journalière

12.3.4.1. Composition du management exécutif, de la direction journalière et les dirigeants effectifs

Face à la croissance de Montea, le conseil d'administration de l'administrateur unique a décidé début 2020 de réorganiser son management en fonction des différents pays où la société opère. Depuis cette année, trois directeurs nationaux sont respectivement chargés de la Belgique, des Pays-Bas et de la France. Ils rapportent au management exécutif, à savoir le CEO, le CFO et le CPM.

Le conseil d'administration a confié la direction opérationnelle de Montea au management exécutif, dont voici la composition à la date de ce rapport financier annuel :

Nom	Fonction
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)
Elijahah BV, représentée par Els Vervaecke	Chief Financial Officer (CFO)
Jimmy Gysels	Chief Property Management (CPM)

Dans sa mission, le management exécutif est assisté par les directeurs nationaux :

- Pour la Belgique : PDM GCV, représentée par Peter Demuyck (CCO)
- Pour les Pays-Bas : BrightSite B.V., représentée par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus (directeurs Pays-Bas)
- Pour la France : En 2021, l'équipe locale française était dirigée par le management exécutif.

À la date de ce rapport financier annuel, il n'y a pas encore eu de nomination d'un directeur national pour l'Allemagne. À mesure que le portefeuille allemand s'étend, une équipe locale sera constituée avec un directeur national.

Monsieur Jo De Wolf et Monsieur Jimmy Gysels ont été désignés comme dirigeants effectifs au sens de l'article 14 de la Loi SIR.

12.3.4.2. Mission du management exécutif

Le management exécutif est notamment chargé de :

- adresser au conseil d'administration des propositions concernant la stratégie de la Société et sa réalisation ;
- préparer les décisions à prendre par le conseil d'administration dans le cadre de ses obligations et lui fournir à temps les informations nécessaires à cette fin ;
- exécuter les décisions du conseil d'administration ;
- assurer la direction opérationnelle de la Société ;
- mettre en place les contrôles internes, sans préjudice du rôle de surveillance du conseil d'administration, sur la base de ce qui a été approuvé par le conseil d'administration ;
- présenter au conseil d'administration une préparation complète, ponctuelle, fiable et exacte des comptes annuels, conformément aux normes en vigueur et à la politique de la Société en la matière ;
- préparer la publication des comptes annuels et des autres informations financières et non financières importantes ;
- présenter au conseil d'administration une évaluation équilibrée et compréhensible de la situation financière ;
- rendre compte de ses tâches au conseil d'administration.

Le management exécutif est en particulier chargé de la gestion de l'immobilier, de la politique de financement (conseil et suivi), de la gestion générale du personnel et de la politique du personnel. Il prépare toutes les informations et rapports financiers et autres que la loi exige ; il fournit toutes les informations requises au public et aux instances compétentes.

12.3.4.3. Fonctionnement du management exécutif

Le management exécutif collabore étroitement, en concertation permanente. Lorsque le management exécutif ne parvient pas à un accord, la décision appartient au conseil d'administration.

Le management exécutif se réunit une fois par semaine. Les directeurs nationaux sont également étroitement impliqués. À cette occasion, il aborde notamment les aspects opérationnels de l'exploitation journalière, l'état d'avancement des projets en cours, les locations et les nouveaux projets à l'étude.

Le management exécutif fait régulièrement rapport de sa mission au conseil d'administration.

Le management exécutif communique au conseil d'administration les informations financières et autres dont il a besoin, notamment les chiffres clés, une présentation analytique des résultats par rapport au budget, un aperçu de l'évolution du portefeuille immobilier, les comptes annuels consolidés et les commentaires des comptes annuels consolidés.

Le CEO explique au conseil d'administration les décisions que celui-ci doit prendre.

12.3.4.4. Évaluation du management exécutif

Le management exécutif est évalué par le conseil d'administration, suivant les performances et les objectifs.

12.3.4.5. Contrôle – surveillance interne – surveillance du management exécutif

La surveillance du management exécutif incombe au conseil d'administration plénier de l'Administrateur Unique.

12.3.5. Politique de diversité

En formulant ses avis au conseil d'administration concernant la nomination des administrateurs, le comité de rémunération et de nomination (et à son tour le conseil d'administration dans la présentation des candidats à l'assemblée générale) tient compte de l'objectif de diversité au sein du conseil d'administration. La diversité n'est pas seulement une affaire de genre : elle concerne aussi 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 et les éventuels problèmes traités à partir de plusieurs points de vue.

Le conseil d'administration de Montea compte actuellement deux femmes. Les membres actuels du conseil d'administration sont également issus d'horizons divers tels que l'immobilier, la logistique, la pharmacie, le secteur postal et la banque.

De même, dans la composition du management exécutif, le conseil d'administration attache une importance particulière aux principes de diversité.

12.3.6. Autres personnes concernées

12.3.6.1. Compliance officer

Compliance est une fonction indépendante au sein de Montea. Son but est d'examiner et de promouvoir le respect par Montea des règles qui régissent ses activités.

Les règles relatives à la compliance et à l'intégrité relèvent de la fonction de compliance officer. La fonction de compliance indépendante est confiée au Chief Property Manager de Montea, Jimmy Gysels.

Le compliance officer est chargé d'examiner et de promouvoir le respect par la société des règles qui régissent l'intégrité de ses activités. Ces règles concernent à la fois la politique de l'entreprise, le statut de l'entreprise ainsi que les autres dispositions légales et réglementaires. La compliance est en d'autres termes un élément de la culture d'entreprise. L'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, le respect de normes éthiques strictes dans les affaires, ainsi que le respect de la réglementation en vigueur. Le compliance officer est en particulier chargé de surveiller le respect des règles en matière d'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi du 2 août 2002 organisant la surveillance du secteur financier et des services financiers et le Règlement (UE) n°596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché. Il lui appartient par ailleurs de surveiller le respect des règles de conflit d'intérêts et des règles d'incompatibilité des mandats telles que prescrites par les statuts, la charte de gouvernance de Montea et les lois et règlements applicables.

Le compliance officer rapporte au dirigeant effectif Jo De Wolf.

12.3.6.2. Personne chargée de la gestion des risques dans l'entreprise

Le risque est omniprésent dans le monde des affaires. Montea identifie dans tous ses processus les risques existants, et y incorpore les contrôles nécessaires pour limiter l'exposition à ces risques.

La conscience des risques de l'environnement interne et externe est communiquée par la Société à ses collaborateurs des différents niveaux via le bon exemple du sommet ou la charte de gouvernance, autrement dit la culture d'entreprise.

Il incombe au conseil d'administration de veiller à l'identification des risques et à leur contrôle. Le conseil d'administration consacre son attention aux différents facteurs de risque qui pèsent sur la Société. L'évolution permanente des marchés immobiliers et financiers nécessite un suivi constant des risques pour les besoins de la surveillance des résultats et de la situation financière de la Société.

Le comité d'audit qui assiste le conseil d'administration dans cette surveillance lui soumet les recommandations nécessaires concernant la gestion des risques financiers et autres. Avec le management et le commissaire, le comité d'audit surveille les principaux risques et les mesures de maîtrise de ces risques.

Chez Montea, Jan Van Doorslaer (*Finance & Risk Manager*) est chargé de la gestion des risques à dater du 1 avril 2020 avec possibilité d'y mettre fin anticipativement sur décision du conseil d'administration de l'Administrateur Unique. Il lui appartient notamment d'élaborer, développer, surveiller, actualiser et mettre en œuvre la politique et les fonctions de gestion des risques. Il rapporte au dirigeant effectif et CEO, Jo De Wolf.

12.3.6.3. Audit interne

L'audit interne est une fonction d'évaluation indépendante, interne à l'organisation, chargée d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne. L'audit interne assiste les membres de l'organisation dans l'exercice effectif de leurs responsabilités, et leur apporte à cet effet des analyses, évaluations, recommandations, avis et informations concernant les activités examinées.

La portée de l'audit interne comprend au niveau général l'examen et l'évaluation de l'adéquation et de l'efficacité du contrôle interne, ainsi que le respect des responsabilités attribuées.

La personne chargée de l'audit interne consacre son attention au respect des directives, à la maîtrise des risques (mesurables et non mesurables), à la fiabilité (y compris l'intégrité, l'exactitude et l'exhaustivité) et à la ponctualité des informations financières et gestionnelles ainsi que du rapportage externe, à la continuité et à la fiabilité des systèmes informatiques, enfin au fonctionnement des services d'encadrement.

La personne chargée de l'audit interne examine et évalue l'activité globale de Montea dans tous ses aspects. À cette fin, elle fait appel à plusieurs types d'audit :

- l'audit financier, dont le but est de vérifier la fiabilité de la comptabilité et des comptes annuels qui en résultent. Ceci est fait sur la base d'un plan d'audit qui a été convenu avec l'auditeur ;
- l'audit de compliance, qui vérifie le respect des lois, règlements, politiques et procédures ;
- l'audit opérationnel, qui cible la qualité et l'adéquation des systèmes et procédures, l'analyse critique des structures de l'organisation et l'évaluation du caractère adéquat des méthodes et ressources par rapport aux objectifs ;
- l'audit de management, qui contrôle la qualité de la fonction de management dans le cadre des objectifs de l'entreprise.

À partir du 1er janvier 2021, la fonction d'audit interne est assumée par Trifinance, représentée par Alexander Van Caeneghem (ce mandat expire le 31 décembre 2023). Ce prestataire fait rapport aux administrateurs exécutifs, qui font à leur tour rapport au conseil d'administration de l'Administrateur Unique au complet, le cas échéant par l'entremise du comité d'audit. Le responsable de l'audit interne peut aussi informer directement le président du conseil d'administration ou le commissaire de Montea. Il peut prendre connaissance de toutes les pièces, fichiers et données de l'entreprise, y compris les informations de gestion ainsi que les procès-verbaux des organes consultatifs et décisionnels, dans la mesure où l'exercice de la mission l'exige.

La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif Jo De Wolf, qui possède pour l'exercice de cette fonction la fiabilité et la compétence professionnelles requises.

12.3.6.4. Personne chargée du service financier

Euroclear Belgium SA est chargée du service financier de la société.

L'exécution de ce service financier représente un coût total € 27.011,29 (hors TVA) en 2021. La somme comprend une partie annuelle fixe et une partie variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

12.3.6.5. Activités en matière de recherche et développement

Montea n'exerce pas d'activités en matière de recherche et développement.

12.4. Conflits d'intérêts

12.4.1. Code des sociétés et associations

En application de l'article 7:96 CSA, tout administrateur détenant directement ou indirectement, un intérêt patrimonial en conflit avec une décision ou un acte relevant de la compétence du conseil d'administration, doit en avvertir les autres membres du conseil ; il ne peut participer aux délibérations du conseil d'administration en la matière.

En application de l'article 7:97 CSA, toute décision ou opération en relation avec une partie liée au sens de IAS 24, et compris les filiales dans lesquelles l'actionnaire de contrôle détient une participation d'au moins 25%, et y compris les décisions et opérations des filiales, doivent être soumises à un comité de trois administrateurs indépendants qui émettront un avis écrit à l'attention du conseil d'administration. Le commissaire rédigera un rapport quant à l'exactitude des données du comité consultatif. Enfin, un communiqué de presse sera publié au plus tard au moment où la décision est prise, avec l'avis du comité indépendant et l'opinion du commissaire. Les exceptions à cette procédure sont les décisions et opérations usuelles, aux conditions du marché (avec les sûretés correspondantes), pour une valeur transactionnelle inférieure à 1% de l'actif net consolidé, les décisions en matière de rémunération, acquisition ou aliénation d'actions propres, distribution de dividendes intermédiaires et augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé sans restriction ni levée du droit de préférence.

Durant l'exercice 2021, le conseil d'administration a dû appliquer deux fois la procédure prévue à l'article 7:96 juncto 7:102, §1, deuxième alinéa du CSA et n'a pas dû appliquer la procédure prévue à l'article 7:97 CSA.

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 8 février 2021

« Notification des conflits d'intérêts »

Le président demande aux personnes faisant l'objet d'un possible conflit d'intérêts de le déclarer.

Les administrateurs suivants déclarent détenir un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale, en conflit avec une décision relevant de la compétence du conseil d'administration :

Jo De Wolf déclare présenter un conflit d'intérêts concernant le point 3.b. de l'ordre du jour relatif à l'évaluation et à la rémunération. En effet, à ce propos, il y aura une délibération et une décision concernant d'une part son évaluation et sa rémunération variable pour l'exercice 2020 et d'autre part sa prime d'objectif pour 2021.

Philippe Mathieu, Ciska Servais et Sophie Maes déclarent présenter un conflit d'intérêts concernant le point 3.c.v. de l'ordre du jour. Celui-ci concerne en effet la rémunération des administrateurs indépendants, et tous trois sont des administrateurs indépendants.

En vertu de l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations, les administrateurs concernés ne peuvent participer à la délibération ou à la décision, et le procès-verbal doit comporter les mentions suivantes : nature des opérations, justification des décisions prises, répercussions patrimoniales des opérations pour la Société. Ces mentions sont inscrites ci-dessus et au point 3 de l'ordre du jour.

Le commissaire de Montea est informé de ce conflit d'intérêts.

(...)

En application de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations, Jo De Wolf quitte la réunion. Els Vervaecke quitte également la réunion.

Le conseil d'administration prend connaissance de l'évaluation de Jo De Wolf par le comité de rémunération et de nomination, y compris les propositions concernant la rémunération variable à octroyer pour 2020 ainsi que la

rémunération fixe et variable pour 2021.

DÉCISION : Le conseil d'administration approuve la bonne évaluation de Jo De Wolf et prend les décisions suivantes concernant la rémunération de Jo De Wolf :

- Jo De Wolf ayant atteint ses objectifs pour 2020, le conseil d'administration décide de lui attribuer 100 % de sa rémunération variable en fonction des objectifs, soit € 220.000.

- Le conseil d'administration approuve l'indexation de la rémunération fixe de Jo De Wolf à compter du 1er janvier 2021, rémunération qui atteint désormais € 667.000.

Le conseil d'administration estime qu'une rémunération adéquate du CEO est dans l'intérêt de la société.

Jo De Wolf réintègre la réunion du conseil d'administration.

(...)

Philippe Mathieu, Ciska Servais et Sophie Maes quittent la réunion.

Le conseil d'administration prend connaissance de l'étude de Korn Ferry concernant la rémunération des administrateurs non exécutifs. L'étude comporte notamment un comparatif avec les pairs. Sur la base de l'étude, la rémunération suivante est proposée pour les administrateurs indépendants à compter de 2021.

Rien ne change en ce qui concerne les administrateurs non indépendants et non exécutifs.

DÉCISION : Le conseil d'administration estime qu'une rémunération adéquate des administrateurs indépendants est dans l'intérêt de la société. Il décide d'approuver la rémunération proposée pour les administrateurs indépendants à compter de 2021.

Philippe Mathieu, Ciska Servais et Sophie Maes se rejoignent à la réunion. »

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 28 octobre 2021

« Notification de conflits d'intérêts :

Le président demande aux administrateurs de signaler un quelconque conflit d'intérêts relatif à l'ordre du jour de cette réunion.

Jo De Wolf déclare qu'en sa qualité d'administrateur, il détient un intérêt (in)direct de nature patrimoniale en conflit avec une décision relevant de la compétence du conseil d'administration, vu que le conseil d'administration, aux points 6 et 7 de l'ordre du jour, est appelé à délibérer de l'adoption d'un plan d'options sur actions.

Dans le cadre de ce plan d'options sur actions, des options seraient attribuées à certains employés et membres du management de Montea, parmi lesquels Jo De Wolf. Plus précisément, proposition est faite d'octroyer à Jo De Wolf 2.500 options, dont le prix d'exercice sera fixé suivant le plan (le prix d'exercice sera égal à la plus basse des deux valeurs que sont (i) le cours de clôture de l'action Montea le jour boursier précédant le jour de l'offre, et (ii) le cours moyen de l'action Montea sur les 30 jours calendrier précédant le jour de l'offre).

Jo De Wolf étant à la fois administrateur de la Société et bénéficiaire du plan d'options, il détient un intérêt de nature patrimoniale en conflit avec la décision précitée du conseil d'administration.

En vertu de l'article 7:96 du Code des sociétés et associations, Jo De Wolf ne peut participer à la délibération ou à la décision, et le procès-verbal doit comporter les mentions suivantes : nature des opérations, justification des décisions prises, répercussions patrimoniales des opérations pour la Société. Ces mentions sont inscrites ci-dessus et au point 6.a.i de l'ordre du jour.

Le commissaire de Montea est informé de ce conflit d'intérêts.

(...)

6.a. Long Term Incentive Plan (LTIP)

Jo De Wolf quitte la réunion avant l'examen du point 6.a.i de l'ordre du jour.

Management et personnel - plan d'options sur actions 2021

Le conseil d'administration prend connaissance de la proposition d'offrir aux salariés belges, le 22 décembre 2021, un nouveau plan d'options sur actions 2021 (membres du management : 2.500 options sur actions par personne ; autres salariés : 500 options sur actions par personne).

En ce qui concerne le plan d'options sur actions 2020, chaque bénéficiaire (à l'exception d'un employé) a accepté les options offertes. Les conditions du nouveau plan d'options sur actions 2021 sont quasi identiques à celles du plan d'options sur actions 2020, hormis les éléments suivants :

- Le nouveau plan est limité aux salariés qui sont employés par Montea depuis six mois au moins ; et*
- Dans le nouveau plan, le calcul du nombre d'options sur actions attribuées prorata à un Type C Leaver prend seulement en compte les jours de travail effectif (sauf décision différente du management exécutif).*

L'intention est également d'approuver début 2022 une nouvelle offre dans le cadre du plan d'achat d'actions 2020. La question sera abordée par le prochain comité de rémunération et de nomination en février 2022. On note que l'offre initiale du plan d'achat d'actions 2020 a suscité un peu moins d'intérêt en raison du préfinancement nécessaire.

La question est posée : dans le cadre des plans d'options sur actions et d'achat d'actions en cours, faut-il déjà commencer le rachat d'actions propres ? Le management examine les différentes pistes à cet égard, sachant que la préférence ira à un rachat d'actions propres via une transaction OTC.

DÉCISION : *Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver le plan d'options sur actions 2021 et d'offrir les options sur actions (pour un prix d'exercice fixé conformément au plan d'options sur actions 2021) aux membres du management et aux salariés éligibles.*

Jo De Wolf se rejoint à la réunion après examen et décision de ce point 6 .a. i. »

12.4.2. Loi SIR

En application de l'article 37 de la loi SIR, la FSMA doit être avertie lorsqu'une opération peut apporter un quelconque avantage à des parties citées dans cet article. Dans ce cas, la Société doit prouver l'intérêt de la transaction envisagée et le fait qu'elle s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise. Ces opérations doivent être accomplies aux conditions du marché et immédiatement rendues publiques. En application de l'article 49, § 2 de la Loi SIR, en cas de transaction avec les parties citées à l'article 37, la juste valeur déterminée par l'expert constituera le prix maximum si la Société acquiert le bien et le prix minimum si la Société vend le bien. Ces transactions doivent par ailleurs être expliquées dans le rapport annuel.

Dans le courant de l'exercice, la Société a réalisé une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé par la Société, par le moyen d'un dividende optionnel, avec application de l'article 37 de la Loi SIR. Dans le cadre de la modification des statuts déjà évoquée, il existait une possibilité de conflit d'intérêts dans le chef des personnes suivantes, qui intervenaient ou pouvaient intervenir comme contreparties dans l'opération ou en tirer un quelconque avantage patrimonial :

- Montea Management en tant qu'Administrateur Unique ;
- Dirk De Pauw, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique ;
- Jo De Wolf, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique et dirigeant effectif ;

- Peter Snoeck, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique ;
- Jimmy Gysels, en tant que dirigeant effectif ;
- L'actionnaire de référence : Famille De Pauw.

Il n'existe pas de conventions ni arrangements importants avec des actionnaires, clients, fournisseurs importants ou autres personnes, ayant servi de base à la sélection de membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance, ni de membres de la direction.

Au 31 décembre 2021, hormis ce qui est mentionné dans ce rapport financier annuel, il n'existe pas de conflits d'intérêts entre Montea, d'une part, d'autre part les membres des organes de direction, d'administration ou de surveillance et les membres du management exécutif.

Il n'existe pas d'informations particulières à propos d'éventuelles limitations que les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance et les membres du management exécutif auraient acceptées à l'égard de l'aliénation, dans un délai déterminé, des titres Montea en leur possession.

12.5. Liens familiaux entre les actionnaires, administrateurs et dirigeants effectifs

Il n'existe pas de conventions connues dont la mise en œuvre à une date ultérieure peut entraîner un changement dans le contrôle de l'institution émettrice.

Famille De Pauw

La famille De Pauw se compose de :

- Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw (frère et quatre sœurs) et leurs enfants respectifs ;
- l'indivision De Pauw ;
- la SA Montea Management, contrôlée par les cinq frère et sœurs De Pauw.

Le 31 décembre 2021, ils détiennent, sur la base des notifications reçues par Montea dans le cadre de la réglementation en matière de transparence, 12,66 % des droits de vote de Montea.

La famille De Pauw agit en concertation mutuelle. C'est ce qui ressort des notifications à la FSMA, des communiqués de presse ainsi que des informations accessibles sur le site web de Montea.

Monsieur Dirk De Pauw, comme déjà mentionné, est administrateur exécutif et président du conseil d'administration de l'administrateur unique Montea Management SA. Peter Snoeck est administrateur non exécutif comme déjà mentionné. Peter Snoeck est le mari de Dominika De Pauw.

12.6. Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique

Le conseil d'administration de l'Administrateur Unique de Montea déclare que :

- Sur les cinq dernières années :
 - (i) aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été condamné pour fraude ;
 - (ii) aucun administrateur ou membre du management exécutif, en qualité de membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, un sursis ou une dissolution ;

- (iii) aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été inculpé et/ou n'a fait l'objet d'une sanction nominative publique officielle prononcée par une instance légale ou réglementaire, et
 - (iv) aucun administrateur n'a été déclaré par un tribunal incapable d'agir en tant que membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou d'intervenir dans la gestion ou l'administration des affaires d'un émetteur ou dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une institution émettrice.
- Aucun contrat de travail n'a été signé avec un administrateur ou membre du management exécutif en prévoyant le paiement d'une indemnité à la fin du contrat. Il existe néanmoins entre Montea Management SA et certains administrateurs ou membres du management exécutif une convention de management prévoyant le paiement d'une indemnité.
 - Il n'est pas au courant du fait que des administrateurs ou membres du management exécutif possèdent ou non des actions Montea au 31 décembre 2021, à l'exception de Dirk De Pauw, DDP Management BV ayant pour représentant permanent Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV ayant pour représentant permanent Peter Snoeck, Els Vervaecke, Elijah BV ayant pour représentant permanent Els Vervaecke, Jimmy Gysels et Koen Van Gerven.
 - Jusqu'à présent, à l'exception de certains membres du management exécutif et du personnel, aucune option sur des actions de Montea n'a été octroyée.⁷⁶

⁷⁶ Pour plus de détails, voir la section 13.2.3.

13. Rapport de rémunération



Ce rapport de rémunération concerne toutes les rémunérations des administrateurs et membres du management exécutif, octroyées ou dues durant l'exercice 2021. Les montants en question peuvent émaner de Montea, des sociétés du périmètre et de l'Administrateur Unique.

Conformément à l'article 7:89/1 CSA et à la recommandation 7.3 du Corporate Governance Code 2020, le conseil d'administration applique depuis le 18 mai 2021 une politique de rémunération valable quatre ans. La politique de rémunération peut être consultée sur le site web de la Société (<https://montea.com/investor-relations/corporate-documents>).

Le présent rapport des rémunérations a été rédigé en accord avec la politique de rémunération de Montea. Pour dresser un tableau complet de la rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif payés ou dues pendant l'exercice 2021, ce rapport des rémunérations doit être lu en même temps que la politique de rémunération de Montea.

13.1. Rémunération de l'Administrateur Unique durant l'exercice 2021

Les statuts de Montea prévoient que la mission de Montea Management SA en tant qu'administrateur unique de Montea est rémunéré. La rémunération se compose, conformément l'article 13 des statuts de Montea, d'une partie fixe et d'une partie variable.

La partie fixe de la rémunération de l'Administrateur Unique est fixée chaque année par l'assemblée générale de Montea. Cette rémunération forfaitaire ne peut être inférieure à € 15.000 par an et doit être conforme à l'article 35, §1, 1^{er} section de la Loi SIR.

La partie variable est égale à 0,25% du montant égal à la somme du résultat net consolidé de la Société⁷⁷, à l'exclusion de toute fluctuation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture. Cette rémunération est conforme à l'article 35, §1, 2^{ème} section de la Loi SIR. L'Administrateur Unique a droit au remboursement des frais réellement engagés en relation directe avec sa mission et moyennant des justificatifs probants.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021, la rémunération de l'Administrateur Unique se monte à € 963.788,72 hors TVA. Cette somme couvre essentiellement toute la rémunération du conseil d'administration de l'Administrateur Unique, la rétribution de l'administrateur délégué et les frais de fonctionnement de Montea Management SA.

L'attribution définitive de cette rémunération à l'Administrateur Unique sera soumise à l'accord de l'assemblée annuelle du 17 mai 2022.

⁷⁷ Résultat corrigé = résultat net + amortissements + réductions de valeur - reprises de réductions de valeur - reprises de loyers reportés et escomptés +/- autres éléments non monétaires +/- résultat vente d'immeubles +/- variation de la juste valeur des immeubles.

13.2. Rémunération des membres du conseil d'administration, des comités d'investissement et du management exécutif pendant l'exercice 2021

13.2.1. Rémunérations totales de l'exercice 2021

Pour les administrateurs, les membres des comités d'investissement et le management exécutif, la politique de rémunération décrite ci-dessus est à l'origine des rémunérations totales suivantes durant l'exercice 2021 :

RÉMUNÉRATION TOTALE ADMINISTRATEURS, MEMBRES DES COMITÉS D'INVESTISSEMENT ET DU MANAGEMENT EXÉCUTIVE									
Nom, position	1. Rémunération Fixe			2. Rémunération variable		3. Items extraordinaires	4. Assurance collective	5. Rémunération total	6. Proportion rémunération fixe et variable
	Rémunération de Base	Jétons de présence (1)	Avantages Additionnels	Variable sur 1 an	Variable sur plusieurs années				
Dirk De Pauw	€ 187.200	€ -	€ -	€ 21.886	€ -	€ -	€ -	€ 209.086	Fixe: 90% Variable: 10%
- président du conseil d'administration	€ 60.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60.000	Fixe: 100% Variable: 0%
- président des comités d'investissement (2)	€ 26.220	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.220	Fixe: 100% Variable: 0%
- business development France (2)	€ 100.980	€ -	€ -	€ 21.886	€ -	€ -	€ -	€ 122.866	Fixe: 82% Variable: 18%
Jo De Wolf	€ 619.809	€ -	€ 5.120	€ 220.000	€ -	€ -	€ 41.212	€ 886.141	Fixe: 75% Variable: 25%
- directeur général	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Fixe: - Variable: -
- membre des comités d'investissements	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Fixe: - Variable: -
- CEO	€ 619.809	€ -	€ 5.120	€ 220.000	€ -	€ -	€ 41.212	€ 886.141	Fixe: 75% Variable: 25%
Peter Snoeck	€ -	€ 12.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.000	Fixe: 100% Variable: 0%
- administrateur non-indépendant et non-exécutif	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Fixe: - Variable: -
- membre des comités d'investissements Intern et Pays-Bas	€ -	€ 12.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.000	Fixe: 100% Variable: 0%
Jean-Marc Mayeur, administrateur non-indépendant et non-exécutif (jusqu'au 18 mai	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Fixe: - Variable: -
Greta Afslag, administrateur non-indépendant et non-exécutif (jusqu'au 18 mai 2021)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Fixe: - Variable: -
Ciska Servais (jusqu'au 18 mai 2021)	€ 12.500	€ 6.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.500	Fixe: 100% Variable: 0%
- administrateur indépendant et non-exécutif	€ 10.000	€ 4.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.500	Fixe: 100% Variable: 0%
- président et membre du comité de rémunération et de nomination	€ 2.500	€ 1.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.000	Fixe: 100% Variable: 0%

RÉMUNÉRATION TOTALE ADMINISTRATEURS, MEMBRES DES COMITÉS D'INVESTISSEMENT ET DU MANAGEMENT EXÉCUTIVE										
Nom, position	1. Rémunération Fixe			2. Rémunération variable		3. Items extraordinaires	4. Assurance collective	5. Rémunération total	6. Proportion rémunération fixe et variable	
	Rémunération de Base	Jétons de présence (1)	Avantages Additionnels	Variable sur 1 an	Variable sur plusieurs années				Fixe:	Variable:
Sophie Maes	€ 22.500	€ 28.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 51.000	Fixe: 100%	Variable: 0%
- administrateur indépendant et non-exécutif (3)	€ 20.000	€ 10.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 30.500	Fixe: 100%	Variable: 0%
- président et membre du comité de rémunération et de nomination	€ 2.500	€ 9.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.500	Fixe: 100%	Variable: 0%
- membre du comité d'audit	€ -	€ 9.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.000	Fixe: 100%	Variable: 0%
Philippe Mathieu	€ 35.000	€ 28.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.500	Fixe: 100%	Variable: 0%
- administrateur indépendant et non-exécutif (3)	€ 20.000	€ 10.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 30.500	Fixe: 100%	Variable: 0%
- membre du comité de rémunération et de nomination	€ -	€ 9.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.000	Fixe: 100%	Variable: 0%
- président et membre du comité d'audit	€ 15.000	€ 9.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 24.000	Fixe: 100%	Variable: 0%
Barbara De Saedeleer (à partir de 18 mai 2021)	€ 20.000	€ 18.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 38.000	Fixe: 100%	Variable: 0%
- administrateur indépendant et non-exécutif (3)	€ 20.000	€ 6.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.000	Fixe: 100%	Variable: 0%
- membre du comité de rémunération et de nomination	€ -	€ 7.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.500	Fixe: 100%	Variable: 0%
- membre du comité d'audit	€ -	€ 4.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.500	Fixe: 100%	Variable: 0%
Koen Van Gerven (à partir de 18 mai 2021)	€ 20.000	€ 10.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 30.500	Fixe: 100%	Variable: 0%
- administrateur indépendant et non-exécutif (3)	€ 20.000	€ 6.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.000	Fixe: 100%	Variable: 0%
- membre du comité de rémunération et de nomination	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Fixe: -	Variable: -
- membre du comité d'audit	€ -	€ 4.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.500	Fixe: 100%	Variable: 0%
Autres membres du management exécutif	€ 476.649	€ -	€ 18.312	€ 142.497	€ -	€ -	€ 10.846	€ 648.304	Fixe: 78%	Variable: 22%

- (1) Conformément à la politique de rémunération, aucun jeton de présence n'a été payé pour les réunions tenues par téléphone ou par écrit. Pour plus de détails sur le nombre de réunions organisées de cette façon, voir la section 12.
- (2) Via DDP Management SRL.
- (3) Chaque administrateur indépendant non exécutif (Sophie Maes, Philippe Mathieu, Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven) a reçu deux jetons de présence (conseil d'administration) pour sa présence aux journées stratégiques d'octobre 2021.

13.2.2. Application des critères de performance durant l'exercice 2021

Les critères de performance qui ont déterminé la rémunération variable des membres du management exécutif pour l'exercice 2021 ont été établis par le comité de rémunération et nomination au début de l'exercice 2021 sur la base des objectifs suivants, qui représentent proportionnellement une rémunération variable possible.:

Critères de Performance (CP)	Poids Relatif	Prestation Mesurée	
		a)	b)
Jo De Wolf, CEO			
Réaliser la croissance prédéterminée du portefeuille de propriétés logistiques	30%	a) Cible b) € 66.000	
Réaliser la croissance ciblée du bénéfice par action EPRA (EPS)	20%	a) Cible b) € 44.000	
Atteindre ou maintenir un niveau proposé du taux d'occupation des bâtiments	20%	a) Cible b) € 44.000	
Réalisation de 1 ESG KPI	15%	a) Cible b) € 33.000	
Organiser et participer à des initiatives visant à maintenir l'esprit d'équipe, les performances et la satisfaction du personnel à un niveau élevé	15%	a) Cible b) € 33.000	
Autres membres du management exécutif			
Réaliser la croissance prédéterminée du portefeuille de propriétés logistiques	30%	a) Cible b) € 42.749	
Réaliser la croissance ciblée du bénéfice par action EPRA (EPS)	20%	a) Cible b) € 28.499	
Atteindre ou maintenir un niveau proposé du taux d'occupation des bâtiments	20%	a) Cible b) € 28.499	
Réalisation de 1 ESG KPI	15%	a) Cible b) € 21.375	
Organiser et participer à des initiatives visant à maintenir l'esprit d'équipe, les performances et la satisfaction du personnel à un niveau élevé	15%	a) Cible b) € 21.375	
Bonus Total			€ 362.497

13.2.3. Rémunération liée aux actions pendant l'exercice 2021

En 2021, Montea a mis sur pied un plan d'achat d'actions en faveur de certains salariés et membres du management de la société. Les bénéficiaires du plan d'achat d'actions peuvent (sans y être tenus) acheter un nombre déterminé d'actions à un prix conforme au marché, avec une décote tenant compte notamment d'un lock-up de 3,5 ans.

Le CFO Els Vervaecke, représentant permanent de Elijarah SRL, a acheté le 9 avril 2021 1.000 actions au prix unitaire de € 82,52, à savoir 83,33 % de la moyenne du cours de clôture de l'action Montea (code ISIN BE0003853703) sur Euronext Brussels pour les 20 (vingt) jours de bourse précédant la date de l'offre (12 février 2021), soit € 99,03.

En 2020 et 2021, Montea a mis sur pied un plan d'options sur actions en faveur de certains membres du management (exécutif et non exécutif) et de certains employés, désignés de manière discrétionnaire par le conseil d'administration sur recommandation du comité de rémunération et de nomination. Les bénéficiaires

du plan d'options sur actions ont le droit d'acquérir des options d'une durée de 10 ans, qui peuvent être exercées à un prix égal à la moins élevée des valeurs que sont (a) le cours de clôture de l'action concernée par l'option sur Euronext Bruxelles le jour de bourse qui précède la date de l'offre, et (b) le cours de clôture moyen de l'action concernée par l'option sur Euronext Bruxelles pendant les 30 jours de bourse précédant la date de l'offre. Les options sont définitivement acquises (« vesting ») après un délai de trois ans.

Rémunération en options sur actions											
Nom, Position	Principales dispositions du plan d'options sur actions						Information relative à l'année financière faisant l'objet du rapport				
	1. Identification du Plan	2. Date de la proposition	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice (1)	6. Prix d'exercice	7. Nombre d'options au début de l'année	8. a) Nombre d'options proposées b) Valeur des actions sous-jacentes @ date de la proposition		9. a) Nombre d'options accordées b) Valeur des actions sous-jacentes @ date d'acquisition c) Valeur @ prix d'exercice d) Plus-value @ date d'acquisition	10. Nombre d'options proposées mais non encore accordées
								Dans le courant de l'année (2)				Bilan de clôture
Jo De Wolf CEO (management exécutive)	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	1/03/2024 - 18/12/2030	90,70 €	0	a) 2.500 b) € 226.750		2.500	
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	1/03/2025 - 22/12/2031	127,60 €	0	a) 2.500 b) € 319.000		2.500	
Total:										5.000	
Jimmy Gysels CPM (management exécutive)	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	1/03/2024 - 18/12/2030	90,70 €	0	a) 2.500 b) € 226.750		2.500	
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	1/03/2025 - 22/12/2031	127,60 €	0	a) 2.500 b) € 319.000		2.500	
Total:										5.000	

- Les périodes d'exercice sont limitées à la période du 1er mars au 15 mars inclus, du 1er juin au 15 juin inclus, du 1er septembre au 15 septembre inclus, du 1er décembre au 15 décembre inclus de chaque année, ainsi que les deux derniers mois avant la date d'échéance jusqu'à la date d'échéance comprise.
- Durant l'année, il n'y a pas eu d'exercice d'options sur actions et aucune option n'a expiré en raison de l'expiration du délai d'option.

13.2.4. Évolution des rémunération et performances

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution annuelle des rémunérations totales, les développements et les performances de Montea, la rémunération moyenne des employés ainsi que le rapport entre la plus haute rémunération des membres du management et la plus basse rémunération des employés pour un équivalent temps plein.

La société interprète l'article 3:6, §3, cinquième alinéa du CSA en ce sens que l'exigence d'une évolution quinquennale des rémunérations par rapport aux performances de la société et à la rémunération moyenne des employés ne s'applique qu'à partir de 2020. Il n'est donc pas nécessaire que les chiffres d'avant 2020 figurent dans la comparaison. Pour cette raison, à partir de 2020, le rapport des rémunérations reflétera cette évolution mais sans rétroactivité.

	2021 vs 2020	2020 vs 2019
Evolution annuelle des rémunérations des membres du conseil d'administration et du management exécutif (1)		
· Rémunération fixe	€ 175.259,17	€ 186.615,65
· Rémunération variable	€ 4.831,38	€ 87.545,00
Variation annuelle de la performance		
· Croissance du portefeuille	+ 24,5%	+ 18%
· EPS	+ 7%	+ 7%
· DPS	+ 7%	+ 11%
· Taux d'occupation	+ 0,3%	+ 0,1%
· Résultat de la propriété	+ 14%	+ 9%
· EPRA résultat	+ 8%	+ 12%
Variation annuelle de la rémunération moyenne des employés (2)		
· Salariés belges	-3%	3%
· Salariés néerlandais	2%	17%
· Salariés français	0%	6%
· Sur une base consolidée	-2%	8%
Rapport entre la rémunération la plus élevée des dirigeants et la rémunération la plus basse des employés (3)	14	14

(1) L'augmentation de la rémunération fixe s'explique par la nomination d'un administrateur indépendant non exécutif supplémentaire ainsi que par le changement de politique de rémunération des administrateurs indépendants telle qu'elle figure dans la politique de rémunération de Montea approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2021.

(2) La rémunération moyenne citée est celle de tous les employés au sens du droit belge, à l'exception des personnes qui font aussi partie du management exécutif. La rémunération moyenne d'un employé est basée sur les chiffres repris à la section 14 de ce rapport annuel. Les charges de sécurité sociale, pensions et allocations sont exclues.

(3) Le ratio est calculé sur la base du coût total pour la société. La rémunération variable est prise en compte dans l'année qui est aussi l'année des prestations (seulement égale à la rémunération cash variable de court terme comme décrite plus haut).

13.2.5. Indemnités de départ octroyées durant l'exercice 2021

Aucune indemnité de départ n'a été octroyée ou payée durant l'exercice 2021. En effet, aucun contrat avec des membres du management exécutif n'a pris fin.

13.2.6. Droits de recouvrement exercés durant l'exercice 2021

Aucun droit de recouvrement n'a été exercé en 2021.

13.2.7. Dérogation à la politique de rémunération durant l'exercice 2021

En 2021, l'application de la politique de rémunération pour les administrateurs et le management exécutif était conforme à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'assemblée générale du 18 mai 2021. Il n'y a pas eu de dérogation.

74. Employés



Au 31 décembre 2021, l'effectif compte 32 employés, dont 22 en Belgique, 4 en France et 6 aux Pays-Bas.

L'effectif moyen des trois derniers exercices se présente comme suit :

	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Nombre de personnel moyen (en TP)	25	23	22
a) Ouvriers	0	0	0
b) Employés	25	23	22
<i>Employés administratifs</i>	13	13	12
<i>Employés techniques</i>	11	10	10
Localisation géographique du personnel (en TP)	25	23	22
<i>Europe de l'Ouest</i>	25	23	22
Belgique	17	16	15
France	4	4	4
Pays-Bas	4	3	3
<i>Europe centrale et orientale</i>	0	0	0
Frais de personnel (en EUR x 1000)	2.822	2.923	2.582
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	2.308	2.153	1.921
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	431	657	549
c) Primes patronales pour les assurances extralégales	35	66	48
d) Autres frais de personnel	48	48	64

(*) TP signifie Temps Pleins

Les frais de personnel inclus ci-dessus se trouvent dans la section des frais généraux et dans la section des frais de gestion. La différence entre ces deux montants correspond à la rémunération de l'Administrateur Unique.

Pour ses employés permanents, Montea a conclu un contrat d'assurance groupe de type cotisation définie avec une compagnie d'assurance externe. Les cotisations au plan d'assurance sont payées par Montea. La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2021, le déficit pour garantir le rendement minimum légal n'est pas significatif.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de l'actionnariat des membres des organes d'administration, de gestion et de surveillance de Montea au 31 décembre 2021 :

Nom	Représentée par	Nombre d'actions
Jo De Wolf	-	110.440
Elijarah SRL	Els Vervaecke	767
Els Vervaecke	-	4.983
Jimmy Gysels	-	205
PSN Management	Peter Snoeck	1.046
Peter Snoeck ⁷⁸	-	40.651
DDP Management SRL	Dirk De Pauw	4.256
Dirk De Pauw	-	75.748
Ciska Servais	-	-
Sophie Maes	-	-
Greta Afslag	-	-
Philippe Mathieu	-	-

⁷⁸ Ces actions sont détenues dans la communauté matrimoniale. La communauté matrimoniale possède aussi 120.000 actions en usufruit.

Jean-Marc Mayeur	-	-
Barbara De Saedeleer	-	-
Koen Van Gerven	-	100

En 2020 et 2021, Montea a mis sur pied un plan d'options sur actions en faveur du management et des employés. Toujours en 2021, la Société a lancé un plan d'achat d'actions destiné à ses figures clés. Voir la section 13.2.3 de ce rapport financier annuel.

15. Montea en bourse



15.1. Évolution de l'action Montea

L'action Montea s'adresse aux investisseurs particuliers et institutionnels, belges et étrangers, qui s'intéressent à un investissement indirect dans l'immobilier logistique et à un beau rendement en dividende avec un profil de risque modéré.

L'action Montea est cotée depuis 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et depuis décembre 2006 sur Euronext Paris (MONTP). Elle fait partie du compartiment C (Mid Caps).

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2021 (€ 132,20), l'action Montea est cotée 111,2 % au-dessus de la valeur de la NAV IFRS.

Au 31/12/2021, le cours de clôture de l'action Montea avait augmenté de 42,0 % par rapport au cours de clôture du 31/12/2020. La hausse atteint 19,7 % si l'on tient compte du cours moyen sur l'année 2021 et 2020.

Le conseil d'administration de l'Administrateur Unique de Montea va proposer à l'assemblée générale du 17 mai 2022 la distribution d'un dividende brut de € 3,03 par action, ce qui correspond à € 2,12 net par action. Le précompte immobilier sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées s'élève à 30 % (sauf quelques exceptions) (art. 269 du Code des impôts sur le revenu 1992).

Chiffres clés de l'action Montea :

PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2021	31/12/2020
Cours de bourse (€)		
A la clôture	132,20	93,10
Le plus élevé	136,00	107,80
Le plus bas	86,60	53,00
Moyenne	108,51	90,69
VAN par action (€)		
IFRS NAV	62,60	50,88
EPRA NRV	70,56	56,90
EPRA NTA	65,00	52,78
EPRA NDV	62,49	51,01
Prime (%)	111,2%	83,0%
Rendement de dividende (%)	2,3%	3,0%
Dividende proposé(€)		
Dividende brut par action	3,03	2,83
Dividende net par action	2,12	1,98
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	13.988	12.889
Volume de la période	3.608.990	3.312.481
Nombre d'actions (à la fin de période)	16.215.456	16.023.694
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	2.143.683	1.491.806
Ratios (%)		
Vitesse	22%	21%

15.2. Principaux actionnaires

Sur la base des informations des notifications de transparence reçues, voici comment se présente l'actionnariat de Montea.

Actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2021	%	Nombre d'actions au 31/12/2020	%
Famille De Pauw: Dirk, Marie Christine, Bernadette, Dominika, Beatrijs, l'indivision De Pauw, Montea Management NV	2.053.020	12,66 %	2.053.020	12,81 %
Belfius Insurance Belgium - Galileelaan 5, 1210 Bruxelles	1.017.346	6,27 %	1.017.346	6,35 %
Federale Verzekeringen - Rue de l'Etuve 12, 1000 Bruxelles	788.215	4,86 %	894.265	5,58 %
Patronale Life – Belliardstraat 3, 1040 Bruxelles	964.785	5,95 %	964.785	6,02 %
Ethias SA	607.130	3,74 %	607.130	3,79 %
BlackRock group	643.663	3,97 %		
Publique (free float)	10.141.297	62,54 %	10.487.148	65,45 %
TOTAL	16.215.456	100,00 %	16.023.694	100,00 %

Les notifications de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web de Montea.

Jusqu'à la date de la clôture de ce rapport financier annuel, la Société n'a pas reçu de notifications de transparence concernant une situation postérieure au 31 décembre 2021.

Les principaux actionnaires ne détiennent pas de droits de vote dérogatoires. Il n'existe pas d'accords connus dont la mise en œuvre peut conduire ultérieurement à un changement dans le contrôle de l'institution émettrice.

Famille De Pauw

La famille De Pauw se compose de :

- Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw (frère et quatre sœurs) et leurs enfants respectifs ;
- L'indivision De Pauw ;
- Montea Management SA, contrôlée par les cinq frères et sœurs De Pauw.

Selon les informations des notifications de transparence reçues, ces personnes possédaient 12,66 % des voix de Montea au 31 décembre 2021. La famille De Pauw agit en concertation mutuelle. C'est ce qui ressort des notifications à la FSMA ainsi que des informations accessibles sur le site web de Montea.

15.3. Notification de transparence

Toute personne qui acquiert, directement ou indirectement, des titres avec droit de vote de la Société doit notifier à la FSMA et à la Société le nombre de ses titres détenus lorsque les droits de vote attachés aux titres avec droit de vote qu'elle détient dépassent le seuil fixé par les statuts de 3% du nombre total des droits de vote attachés aux titres de la Société, actifs ou passifs. La même notification est également requise en cas de

transfert, direct ou indirect, des titres de vote, si, en conséquence, les droits de vote tombent en dessous de ce seuil de 3%. Les dispositions des articles 6 à 17 de la loi du 2 mai 2007 s'appliquent au quota susmentionné.

Conformément à l'article 6 de la loi du 2 mai 2007, une seule et même obligation de notification s'applique lorsque les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, etc., par tranche de 5 %, sont dépassés activement ou passivement.

15.4. Information en vertu de l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007 - Éléments pouvant exercer une influence en cas d'offre publique d'achat

Conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007, Montea énumère et le cas échéant explique les éléments suivants, dans la mesure où ils sont de nature à exercer des effets en cas d'offre publique d'achat.

15.4.1. Structure du capital (au 31 décembre 2021)

Le capital de, € 330.469.920,07 est représenté par 16.215.456 actions sans indication de valeur nominale, chaque action représentant un seize millions deux cent quinze mille quatre cents cinquante-sixième (1/16.215.456^e) du capital. Il n'existe pas d'actions privilégiées. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale (à l'exception des actions propres de la Société, dont le droit de vote est suspendu). Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque les seuils légaux ou statutaires sont atteints ou franchis à la hausse ou à la baisse (réglementation sur la transparence). Le droit de vote ne fait l'objet d'aucune limitation légale ni statutaire.

15.4.2. Limitation légale ou statutaire de la cession de titres

La cession d'actions Montea n'est soumise à aucune limitation légale ou statutaire.

15.4.3. Droits de contrôle particuliers

Montea ne compte pas de titulaires de titres auxquels des droits de contrôle particuliers sont attachés, autres que certains droits de veto en faveur de son Administrateur Unique (voir l'article 24 des statuts).

15.4.4. Conventions d'actionnaires connues de Montea pouvant entraîner une limitation de la cession d'actions et/ou de l'exercice du droit de vote

À la connaissance de Montea, il n'existe pas de conventions d'actionnaires pouvant entraîner une limitation de la cession d'actions et/ou de l'exercice du droit de vote.

15.4.5. Mécanisme de contrôle d'un plan d'actions pour les employés lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les employés

Montea ne possède pas de plan d'actions de ce type pour les employés.

15.4.6. Organe d'administration

Montea est dirigée par l'Administrateur Unique, Montea Management SA. Montea Management SA a été nommée statutairement pour une période allant jusqu'au 30 septembre 2026 inclus. La principale conséquence du fait que Montea compte un Administrateur Unique est que les statuts confèrent à cet Administrateur Unique des pouvoirs étendus, voire un droit de veto sur certaines décisions importantes et modifications des statuts⁷⁹.

Dans l'exercice de sa mission d'Administrateur Unique au nom de et pour le compte de la Société, Montea Management SA est représentée par un représentant permanent, Monsieur Jo De Wolf, conformément à l'article 2:51 CSA. L'Administrateur Unique peut à tout moment donner sa démission, dans la mesure où les engagements qu'il a contractés envers Montea le permettent et dans la mesure où sa démission n'entraîne pas de difficultés pour Montea.

Le mandat de l'administrateur unique ne peut être révoqué que par une décision judiciaire, à la suite d'une action intentée par l'assemblée générale de Montea pour des motifs fondés.

Si l'assemblée générale doit se prononcer sur cette question, l'Administrateur Unique ne pourra pas prendre part au vote. L'Administrateur Unique continue d'assumer sa fonction jusqu'à sa démission sur décision judiciaire ayant force de chose jugée. L'Administrateur Unique doit s'organiser pour que le conseil d'administration comporte au moins deux personnes physiques exerçant une surveillance collégiale sur la ou les personnes chargées de la conduite journalière des opérations dans l'intérêt de Montea.

Les membres des organes d'administration de l'Administrateur Unique doivent posséder la fiabilité professionnelle et l'expérience exigées par la Loi SIR.

Si des membres des organes d'administration ou de l'organe de gestion journalière de l'administrateur viennent à perdre la fiabilité ou l'expérience professionnelles qu'exige la Loi SIR, l'Administrateur Unique ou le commissaire doivent convoquer une assemblée générale de Montea SA, avec à l'ordre du jour la constatation éventuelle de la perte du respect de ces exigences et des dispositions à prendre.

Si un ou plusieurs membres des organes chargés de l'administration ou de la gestion journalière de l'administrateur unique ne remplissent plus les conditions ci-dessus, l'Administrateur Unique doit les remplacer dans le mois. Passé ce délai, une assemblée générale de Montea doit être convoquée comme décrit plus haut, sans préjudice des mesures que la FSMA peut prendre dans le cadre de ses pouvoirs.

La mission de l'administrateur unique consiste à accomplir tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social de Montea, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale de Montea.

15.4.7. Modifications des statuts

En ce qui concerne les modifications des statuts de Montea, l'attention est attirée sur les règles imposées par la Loi SIR et l'AR SIR, en vertu desquelles, notamment, tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à l'accord de la FSMA. En outre, il convient de respecter l'article 24 des statuts de Montea ainsi que les règles du CSA.

⁷⁹Nous renvoyons aussi à l'art. 24 des statuts de Montea SA concernant la prise de décisions.

15.4.8. Capital autorisé

L'assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2021 a autorisé l'Administrateur Unique à augmenter le capital social aux dates et aux conditions fixées par lui, en une ou plusieurs fois, dans le respect de la législation en vigueur, à hauteur d'un maximum de :

- a) cent soixante-trois millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent cinq euros vingt-six centimes (€ 163.280.905,26) pour les augmentations de capital publiques par apport en numéraire prévoyant la faculté pour les actionnaires d'exercer le droit de préférence légal ou le droit d'attribution irréductible ;
- b) cent soixante-trois millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent cinq euros vingt-six centimes (€ 163.280.905,26) pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
- c) trente-deux millions six cent cinquante-six mille cent quatre-vingt-un euros cinq centimes (€ 32.656.181,05) pour (1) les augmentations de capital par apport en numéraire ne prévoyant pas la faculté pour les actionnaires de la société d'exercer le droit de préférence légal ou le droit d'attribution irréductible, (2) pour les augmentations de capital par apport en nature (autres que dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel), ou (3) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que l'organe d'administration ne pourra en aucune circonstance augmenter le capital d'une somme supérieure au maximum légal, à savoir trois cent vingt-six millions cinq cent soixante et un mille huit cent dix euros cinquante et un centimes (€ 326.561.810,51).

Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, à savoir jusqu'au 26 mai 2026. Jusqu'à présent, il n'a pas encore été fait usage de cette autorisation.

15.4.9. Rachat d'actions propres

15.4.9.1. Autorisation statutaire

Montea peut racheter ses actions propres ou les mettre en gage conformément à une décision prise par l'assemblée générale dans le respect des dispositions du CSA. La même assemblée fixe également les conditions de l'aliénation de ces actions.

En particulier, l'organe d'administration est autorisé pour une période de 5 ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur Belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, à acquérir ou prendre en gage pour le compte de la Société les actions propres de la Société (même hors bourse), avec un maximum de dix pour cent (10 %) du nombre total d'actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-quinze pour cent (75 %) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Bruxelles pour les vingt (20) jours de bourse précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent-vingt-cinq pour cent (125 %) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Bruxelles pour les vingt (20) jours de bourse précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage).

Par ailleurs, l'organe d'administration est explicitement autorisé à céder les actions propres de la Société, notamment à une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, moyennant le respect du CSA.

Les pouvoirs ci-dessus ne limitent pas les possibilités dont le conseil d'administration dispose légalement pour acquérir, prendre en gage ou aliéner les actions de la Société si cela ne nécessite pas (ou plus) une autorisation statutaire ou une autorisation de l'assemblée générale. Ce pouvoir s'étend aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de la Société, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société-mère par les filiales.

Par ailleurs, l'organe d'administration est explicitement autorisé à céder les actions propres de la Société personnel de la Société ou de ses filiales, même si les actions propres sont aliénées plus de douze mois à compter de leur acquisition.

15.4.9.2. Programme de rachat

Au 31 décembre 2021, la Société était propriétaire de 12.422 actions propres. Dans les limites de son pouvoir de rachat d'actions propres, tel que conféré par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 9 novembre 2020, Montea a mené à bien un programme de rachat d'actions propres durant la période du 6 janvier 2022 au 3 février 2022. Sur cette période, un total de 70.000 actions propres a été rachetées pour le prix total de € 8.838.255,60, via un intermédiaire indépendant. Les actions rachetées via le programme permettront de mener à bien les plans d'achat d'actions et d'options sur actions en faveur du management et des salariés de Montea.⁸⁰

À la date de ce rapport financier annuel, Montea dispose encore de 7.854 actions propres en propriété (0,05 % sur un total de 16.215.456 actions)⁸¹.

15.4.10. Conditions contractuelles

Montea n'est partie d'aucune convention importante qui entre en vigueur, est modifiée ou est annulée lorsque le contrôle de Montea change suite à une offre publique d'achat, sauf les conventions suivantes :

- Les dispositions des conditions d'émission des obligations des obligations émises en 2015 et 2021 (*Terms and Conditions*) ;
- Les dispositions de changement de contrôle dans les conventions de crédit que Montea a conclues avec BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Belfius Bank, ING Bank, Aion Bank, Nagelmackers, Argenta et ABN AMRO ;
- Dans le cadre de l'émission d'obligations via un US Private Placement, les dispositions de changement de contrôle dans les conditions d'émission de ces obligations.

Les crédits que la Société a contractés et qui comportent des dispositions dépendant d'un changement de contrôle de la Société, ont été approuvés et rendus publics conformément à l'article 7:151 du CSA par l'assemblée générale, à l'exception du crédit que la Société a obtenu de ABN AMRO. Il sera soumis à la prochaine assemblée générale du 17 mai 2022.

⁸⁰ Tous les communiqués de presse concernant le programme de rachat sont consultables sur : <https://montea.com/investor-relations/buyback-own-shares>.

⁸¹ En avril 2022, un certain nombre d'actions ont été transférées par Montea à certains employés et membres de la direction, conformément aux plans d'achat d'actions existants. Montea communiquera à ce sujet sur son site web, conformément à la législation applicable.

15.5. Calendrier financier

12/05/2022	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2022 (avant l'ouverture de la bourse)
17/05/2022	Assemblée générale des actionnaires (10h00)
19/08/2022	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2022 (après clôture de la bourse)
19/08/2022	Conférence téléphonique analystes sur le rapport financier semestriel (19h00)
28/10/2022	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2022 (avant l'ouverture de la bourse)
28/10/2022	Conférence téléphonique analystes concernant les résultats au 30/09/2022 (8h00)

16. Transactions avec parties liées



Pour une description des transactions entre Montea et ses parties liées, nous renvoyons à la section 12.4 (conflits d'intérêts) et à la section 17.8.1 (Commentaire 42) de ce rapport financier annuel.

17. Formations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de Montea



17.1. Informations financières historiques

Les parties ci-dessous des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2019, 2020 et 2021 sont incorporées par référence. Elles peuvent être consultées au siège de la société ou sur le site web de Montea (www.montea.com).

Rapport financier annuel 2019	« Comptes annuels », y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire et les comptes annuels statutaires abrégés (p. 137-210) « Rapport de gestion » (p. 20-135) « Rapport immobilier » (p. 36-55)
Rapport financier annuel 2020	« Comptes annuels », y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire et les comptes annuels statutaires abrégés (p. 150-222) « Rapport de gestion » (p. 24-148) « Rapport immobilier » (p. 43-64)
Rapport financier annuel 2021	« Comptes annuels », y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire et les comptes annuels statutaires abrégés (p. 166-236) « Rapport de gestion » (p. 34-168) « Rapport immobilier » (p. 58-74)

Les comptes annuels consolidés des exercices 2019, 2020 et 2021 ont été contrôlés par le commissaire de Montea. Les rapports du commissaire figurent au chapitre « Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA » dans les rapports financiers annuels des exercices 2019, 2020 et 2021 de Montea, et comportent un avis sans réserve.

Le cadre du reporting financier n'a pas été modifié.

17.2. Bilan consolidé au 31 décembre 2021⁸²

BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)		31/12/2021	31/12/2020
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.703.680	1.360.539
A.	Goodwill	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	727	589
C.	Immeubles de placement	1.665.521	1.328.823
D.	Autres immobilisations corporelles	36.103	30.842
E.	Actifs financiers non courants	1.106	64
F.	Créances de location-financement	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	221	221
H.	Actifs d'impôts différés	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	49.237	38.382
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	6.221
B.	Actifs financiers courants	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0
D.	Créances commerciales	16.469	13.374
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	13.104	9.646
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.172	5.057
G.	Comptes de régularisation	4.492	4.085
	TOTAL DE L'ACTIF	1.752.917	1.398.921
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.016.280	815.311
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.015.097	815.311
A.	Capital	323.777	319.812
B.	Primes d'émission	234.693	222.274
C.	Réserves	228.780	118.216
D.	Résultat net de l'exercice	227.848	155.009
II.	Intérêts minoritaires	1.183	0
	PASSIFS	736.637	583.610
I.	Passifs non courants	597.218	477.807
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières non courantes	556.509	446.742
a.	Etablissement de crédit	312.421	351.874
b.	Crédit-bail	718	833
c.	Autres	243.370	94.035
C.	Autres passifs financiers non courants	19.130	31.065
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	21.579	0
II.	Passifs courants	139.419	105.803
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières courantes	92.940	61.794
a.	Etablissements de crédit	90.833	30.000
b.	Crédit-bail	104	98
c.	Autres	2.003	31.696
C.	Autres passifs financiers courants	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	26.113	17.966
a.	Exit tax	4.194	147
b.	Autres	21.920	17.819
E.	Autres passifs courants	342	4.778
F.	Comptes de régularisation	20.023	21.266
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.752.917	1.398.921

⁸² Il n'y a pas eu de modification significative dans la position financière ou commerciale du groupe après la fin de la dernière période de rapportage, pour laquelle des informations financières contrôlées ou des informations financières intermédiaires ont été publiées, à l'exception de ce qui est visé à la section APM (indicateurs de performance alternatifs).

17.3. État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021⁸³

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)		31/12/2021	31/12/2020
		12 mois	12 mois
I.	Revenus locatifs	75.571	70.061
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-426	-465
	RESULTAT LOCATIF NET	75.145	69.597
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.780	7.466
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.262	-7.762
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10.080	5.074
	RESULTAT IMMOBILIER	84.743	74.374
IX.	Frais techniques	-1	-17
X.	Frais commerciaux	-222	-95
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-314	-156
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.985	-1.913
XIII.	Autres charges immobilières	-52	-48
	CHARGES IMMOBILIERES	-2.574	-2.229
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	82.169	72.145
XIV.	Frais généraux de la société	-5.052	-4.378
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	158	-133
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	77.275	67.635
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	453	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	175.392	107.308
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	253.120	174.943
XX.	Revenus financiers	21	94
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-11.487	-10.938
XXII.	Autres charges financières	-94	-107
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.967	-8.077
	RESULTAT FINANCIER	1.406	-19.027
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	254.526	155.915
XXV.	Impôts des sociétés	-26.678	-906
XXVI.	Exit tax	0	0
	IMPOTS	-26.678	-906
	RESULTAT NET	227.848	155.009
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	227.685	155.009
	Intérêts minoritaires*	162	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	16.215.456	16.023.694
	Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.130.871	15.916.319
	RESULTAT NET par action (EUR)	14,12	9,74

* Différences par rapport au communiqué de presse et à la présentation de l'entreprise en raison d'une mise à jour de la méthode de calcul.

⁸³ L'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 16.130.871 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2021. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2021 se monte à 16.215.456. Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021, Montea présente le résultat EPRA par action et le résultat net par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

17.4. Résultat consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021⁸⁴

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
Résultat net	227.848	155.009
Autres éléments du résultat global	227	2.402
Eléments repris dans le résultat:	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Eléments non-repris dans le résultat:	227	2.402
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	227	2.402
Résultat global	228.074	157.411
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	227.912	157.411
Intérêts minoritaires*	162	0

* Différences par rapport au communiqué de presse et à la présentation de l'entreprise en raison d'une mise à jour de la méthode de calcul.

⁸⁴ L'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 16.130.871 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2021. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2021 se monte à 16.215.456. Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021, Montea présente le résultat EPRA par action et le résultat net par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

17.5. État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2021

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	5.057	7.690
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	73.518	70.061
Résultat net	227.848	155.009
Charges d'intérêts nettes	11.487	10.938
Produits financiers	-21	-94
Impôts	26.678	906
Plus (-)/moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-453	0
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	265.539	166.759
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-12.967	8.077
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-175.392	-107.308
Dotation (+) / Reprise (-) de provisions et avantages pour le personnel	0	0
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	58	0
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	346	278
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	426	465
Exit tax	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Autres ajustements pour les coûts hors trésorerie	0	0
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-187.529	-98.488
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-6.961	-2.663
Diminution (+)/augmentation (-) des stocks	0	0
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	2.469	4.454
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	-4.492	1.791
Intérêts reçus	0	0
Dividendes reçus	0	0
Impôt des sociétés payé	0	0
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-150.995	-98.695
Investissements	-166.389	-98.695
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-82.243	-92.118
Paiements pour les acquisitions d'immeubles destinés à la vente	0	-6.221
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-81.645	0
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-2.501	-356
Désinvestissements	15.395	0
Produits de la vente d'immeubles de placement	15.395	0
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	87.591	26.001
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	127.626	58.881
Augmentation de capital	16.232	17.919
Dividendes versés	-45.308	-40.049
Intérêts payés	-10.960	-10.751
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	15.172	5.057

17.6. État des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2021

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	680.029
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	4.829	13.091	2.402	0	0	20.322
Augmentation de capital	4.829	13.091	0	0	0	17.919
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	2.402	0	0	2.402
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-40.049	0	0	-40.049
Résultat reporté	0	0	108.465	-108.465	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	155.009	0	155.009
AU 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	815.311
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	3.965	12.419	863	0	1.183	18.429
Augmentation de capital	3.814	12.419	0	0	0	16.232
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	227	0	0	227
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	151	0	171	0	0	323
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	1.183	1.183
Corrections	0	0	465	0	0	465
Dividendes	0	0	-45.308	0	0	-45.308
Résultat reporté	0	0	155.009	-155.009	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	227.848	0	227.848
AU 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280

Pour plus de détails à propos du tableau ci-dessus, nous renvoyons aux Commentaires 29, 30, 30.1, 30.2, 31 et 32.

17.7. Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2021

17.7.1. Contexte

17.7.1.1. Déclaration de conformité

Les états financiers de l'entreprise sont établis conformément aux règles International Financial Reporting Standards (IFRS), telles qu'elles sont approuvées par l'UE, publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et interprétées par l'International Financial Interpretations Committee of the IASB. Les immeubles de placement (y compris les projets) et les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Les autres rubriques des états financiers consolidés sont basées sur le prix de revient historique. Lorsque les chiffres sont exprimés en milliers d'euros, il peut exister de petites différences d'arrondi.

17.7.1.2. Principes de consolidation

Filiales⁸⁵

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle.

Une entreprise exerce un contrôle sur une autre entreprise lorsqu'elle est exposée à, ou détient des droits sur une rétribution variable de son implication dans cette entreprise, et possède le pouvoir d'influencer cette rétribution.

IFRS 10 stipule qu'il est question de contrôle seulement si les 3 conditions suivantes sont remplies simultanément dans le chef de la maison-mère :

- « pouvoir » sur les filiales ;
- exposition aux droits sur les produits nets / charges nettes en raison de son influence sur ses filiales ; cela signifie que l'« investisseur » est exposé ou peut prétendre aux revenus (nets) variables (positifs ou négatifs) de son implication dans l'« investee » (filiales).
- la possibilité d'user de son pouvoir sur les filiales pour influencer les produits nets / charges nettes ; cela signifie que l'« investisseur » peut exercer effectivement les droits existants pour réaliser des produits (nets).

Les comptes annuels des filiales sont inclus dans les comptes annuels consolidés à partir de la date à laquelle l'entreprise exerce le contrôle jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse. Le cas échéant, les règles d'évaluation des filiales sont adaptées pour garantir la cohérence avec les principes adoptés dans le groupe.

À l'exception des filiales fusionnées durant l'exercice, les comptes annuels des filiales concernent la même période comptable que celle de l'entreprise consolidante. Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenus directement ni indirectement par le groupe.

⁸⁵ Voici les entreprises (avec les participations) incluses dans la consolidation : Montea SA (BE0417186211), Montea Services SRL (BE0742.845.794) Montea GTE 1 SA (BE0757.964.037), Blue Gate Antwerp Invest SA (BE0736.475.171), Hoecor SA (BE0736839318), Gula SA (BE0462368712), Montea SA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (100 %) (493288948 RCS Paris), SCI 3R (100 %) (400790366 RCS Paris), SCI Sagittaire (100 %) (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (100 %) (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (100 %) (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (100 %) (481979292 RCS Paris), SCI APJ (100 %) (435365945 RCS Paris), SCI MM1 (100 %) (393 856 463 RCS Paris), Montea Green Energy France (100 %) (889967162 RCS Paris), SFG B.V. (100 %) (KvK 60209526), Montea Nederland N.V. (100 %) (KvK 58852794), Montea Almere N.V. (100 %) (KvK 58854134), Montea Rotterdam N.V. (100 %) (KvK 59755636), Montea Oss N.V. (100 %) (KvK 61787671), Montea Beuningen N.V. (100 %) (KvK 61787264), Montea 's Heerenberg N.V. (100 %) (KvK 62392670), Europand Eindhoven B.V. (100 %) (KvK 20121920) Montea Tiel N.V. (100 %) (KvK 73544884), Montea Logistics I B.V. (KvK 78460271), Montea Logistics II B.V. (KvK 85056804), Montea Logistics III B.V. (KvK 85082414) et Montea GTE 2 GmbH (HRB 742615). À l'exception de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea SA, toutes les entreprises ci-dessus font partie de la consolidation.

Transactions entre entreprises du groupe

Les soldes et les transactions au sein du groupe, ainsi que tous les bénéfices non réalisés au sein du groupe, sont éliminés en proportion de la part de l'entreprise dans le groupe. Les pertes non réalisées sont éliminées de la même manière que les bénéfices non réalisés, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication de perte de valeur (« impairment »).

17.7.1.3. Utilisation des estimations et opinions

La préparation des déclarations financières consolidées suivant IFRS exige une bonne gestion afin que l'on puisse formuler des opinions, estimations et hypothèses concernant la politique et la réglementation ainsi que le rapportage des créances et des dettes, des charges et des produits. Les estimations et les hypothèses correspondantes se fondent sur des événements historiques et sur divers facteurs considérés comme raisonnables vu les circonstances. Les résultats effectifs peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues continuellement. La révision et l'estimation comptable sont comptabilisées dans la période où l'estimation est revue, à la fois dans les cas où l'estimation influence l'exercice contrôlé et dans les cas où elle influence l'avenir. À l'exception des estimations relatives à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires et des dérivés, il n'existe pas au 31 décembre 2021 d'hypothèses importantes concernant l'avenir ni d'autres grandes sources d'estimations incertaines à la date du bilan qui comportent un risque significatif d'adaptation substantielle de la valeur comptable des actifs et des dettes de l'exercice suivant. Nous renvoyons au Commentaire 20.

17.7.2. Règles d'évaluation

17.7.2.1. Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les bâtiments et terrains qui sont louables et produisent (en tout ou en partie) des revenus locatifs, y compris les bâtiments dont une partie limitée est détenue à usage propre. En application de IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur ou « fair value ». Deux experts externes indépendants, Jones Lang LaSalle SRL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles, représenté par Rod Scrivener et Stadim SRL, Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers, représenté par Anton Braet, procèdent chaque trimestre à l'évaluation du portefeuille immobilier.

Un bénéfice ou perte survenant après l'acquisition d'un bâtiment en raison d'un changement de sa juste valeur est enregistré au compte de résultats. L'évaluation est effectuée suivant la méthode de capitalisation, spécifiée par l'International Valuation Standards Committee.

La juste valeur (comme définie dans IFRS 13) est le prix qui serait perçu à la vente d'un actif ou payé pour transférer un engagement dans le cadre d'une transaction normale entre des acteurs du marché, à la date de l'évaluation. La juste valeur doit refléter les contrats de bail en cours, les flux de liquidités actuels et les hypothèses raisonnables concernant les revenus et charges locatifs attendus.

La vente d'un immeuble de placement entraîne généralement le paiement à l'administration publique de droits d'enregistrement ou d'une taxe sur la valeur ajoutée. Concernant l'importance de ces droits d'enregistrement, l'Association belge des Asset Managers (BEAMA) a publié un communiqué le 8 février 2006. Après analyse d'un grand nombre de transactions belges, l'association conclut que l'impact des frais d'acquisition sur les grands investissements immobiliers belges dont la valeur dépasse € 2.500.000, est limité à 2,5 %. En effet, en Belgique, diverses méthodes de transfert de propriété sont utilisées. Au besoin, ce pourcentage sera revu annuellement et adapté par tranche de 0,5 %. Les propriétés de moins de € 2.500.000 et les biens étrangers restent sujets aux droits d'enregistrement habituels. Leur juste valeur correspond donc à leur valeur hors frais d'enregistrement, notaire et TVA.

Les droits d'enregistrement des biens évalués en France sont généralement de 1,8 % lorsque l'immeuble a

moins de 5 ans et de 6,9 % à 7,5 %, selon le département, dans tous les autres cas. Aux Pays-Bas, les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur de l'investissement s'élèvent en moyenne à 9,0 %. En Allemagne, ils dépendent de l'emplacement exact et de la valeur marchande du bâtiment.

En Belgique, la valeur d'investissement correspond à la juste valeur augmentée des 2,5 % de frais d'acquisition (pour un bien dont la valeur dépasse € 2.500.000). La juste valeur s'obtient donc en divisant la valeur acte en main par 1,025.

Montea a décidé en 2017 de modifier rétroactivement sa règle d'évaluation vis-à-vis des frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et sa valeur d'investissement). Initialement, la différence entre la juste valeur du patrimoine immobilier et sa valeur d'investissement déterminée par les experts extérieurs au moment de l'achat était comptabilisée à la rubrique « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » des fonds propres. Les mouvements intervenant dans le courant de l'exercice étaient comptabilisés en résultat (augmentations et réductions de valeur). Au stade du désinvestissement, la différence initiale entre la juste valeur et la valeur d'investissement était inscrite au compte de résultat.

En 2018, les droits et frais de mutation à l'achat ont été inscrits au compte de résultat⁸⁶ (résultat sur le portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront imputés aux Réserves, sur le compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ». Le compte « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » ne sera plus utilisé.

Les bénéfiques/pertes sur la vente sont inscrits au compte de résultat à la rubrique « Résultat de la vente d'immeubles de placement ». Le résultat réalisé est la différence entre le prix de vente et la juste valeur de la dernière évaluation.

17.7.2.2. Concessions

Les concessions payées sont traitées comme un leasing opérationnel suivant IFRS 16.

17.7.2.3. Projets de développement

Les immeubles construits ou aménagés en vue de leur future utilisation comme immeubles de placement figurent à la rubrique « immeubles de placement » à leur juste valeur (« Fair Value »).

Tous les coûts du développement sont activés, et les charges d'intérêts directement imputables sont capitalisées suivant IAS 23 - Frais de financement.

17.7.2.4. Autres immobilisations corporelles

Cette rubrique comprend toutes les immobilisations corporelles qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement ni d'un projet de développement. Les autres immobilisations corporelles sont d'abord comptabilisées à leur prix de revient, et ensuite évaluées suivant la méthode du prix de revient. Les frais complémentaires ne sont activés que si les futurs avantages économiques liés à l'immobilisation corporelle augmentent pour la Société. Les autres immobilisations corporelles s'amortissent suivant la méthode linéaire. Voici les pourcentages annuels d'amortissement :

- Installations, machines et outillage : 20 %-25 %
- Mobilier et matériel roulant : 20 %
- Matériel informatique : 33 %
- Immeubles à usage propre : 2 %

⁸⁶ Les fonds propres ne sont pas affectés par cet ajustement. En outre, cet ajustement n'affecte pas le résultat EPRA ni le résultat distribuable.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.

La valeur des panneaux solaires est déterminée chaque trimestre.

La plus-value au lancement d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des fonds propres, en raison de l'utilisation de la méthode d'actualisation des produits futurs, qui génère une valeur marchande plus élevée que le prix de revient initial des panneaux solaires. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en deçà du coût initial. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

À la date des rapports, Montea examine s'il existe des indications selon lesquelles un actif pourrait faire l'objet d'une réduction de valeur particulière. En présence d'une telle indication, on estime la valeur réalisable du bien.

Lorsque la valeur comptable d'un actif dépasse sa valeur réalisable, une réduction de valeur particulière est enregistrée afin de ramener la valeur comptable du bien au niveau de sa valeur réalisable.

La valeur réalisable d'un actif se définit comme la plus haute des deux valeurs que sont la juste valeur moins les frais de vente (dans l'hypothèse d'une vente non forcée) et la valeur d'utilisation (sur la base de la valeur actuelle des futurs cash-flows estimés). Les réductions de valeur particulières qui en résultent sont imputées au compte de résultat.

La valeur d'exploitation est la valeur actuelle des futurs cash-flows estimés. Pour déterminer la valeur d'exploitation, les futurs cash-flows prévus sont escomptés à un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois le taux du marché et les risques spécifiques de l'actif en question.

Pour les actifs qui ne génèrent pas eux-mêmes de flux de trésorerie, on utilise la valeur réalisable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle les actifs appartiennent.

Les réductions de valeur particulières actées antérieurement via le compte de résultat sont reprises si un changement est intervenu dans l'estimation servant à déterminer la valeur réalisable de l'actif depuis l'enregistrement de la dernière perte pour réduction de valeur particulière.

17.7.2.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur juste valeur. En ce qui concerne les créances et les cautionnements, la comptabilisation se fait à la valeur nominale. On procède à une réduction de valeur en cas de moins-value ou dépréciation durable.

17.7.2.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires, les liquidités et les placements à court terme.

17.7.2.7.Fonds propres

Le capital comprend les ressources financières nettes obtenues lors de la constitution, d'une fusion ou d'une augmentation de capital, déduction faite des frais externes directs (droits d'enregistrement, frais juridiques, notaire, publication, etc.).

Lorsque l'entreprise procède au rachat d'actions propres, la somme payée, y compris les frais directement imputables, est soustraite des fonds propres (réserves indisponibles). Les dividendes relèvent du résultat reporté, jusqu'à l'attribution des dividendes par l'Assemblée générale des actionnaires.

Montea a décidé en 2017 de modifier rétroactivement sa règle d'évaluation vis-à-vis des frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et sa valeur d'investissement). Initialement, la différence entre la juste valeur du patrimoine immobilier et sa valeur d'investissement déterminée par les experts extérieurs au moment de l'achat était comptabilisée à la rubrique « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » des fonds propres. Les mouvements intervenant dans le courant de l'exercice étaient comptabilisés en résultat (augmentations et réductions de valeur). Au stade du désinvestissement, la différence initiale entre la juste valeur et la valeur d'investissement était inscrite au compte de résultat.

Depuis 2018, les droits et frais de mutation à l'achat sont inscrits au compte de résultat⁸⁷ (via le résultat sur le portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront imputés aux Réserves, sur le compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ». Le compte « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » n'est plus utilisé.

17.7.2.8.Provisions

Une provision est constituée lorsque l'entreprise contracte un engagement légal ou contractuel en raison d'un événement passé, dans la mesure où il est probable qu'une sortie de trésorerie sera nécessaire pour honorer cet engagement et que cette sortie peut être estimée de manière fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur actualisée des futurs cash-flows prévus, au taux du marché.

17.7.2.9.Dettes

Les dettes commerciales et autres sont évaluées à leur valeur nominale à la date du bilan. Les dettes produisant des intérêts sont initialement comptabilisées à leur coût de revient, déduction faite des frais directement attribuables. Ensuite, la différence entre la valeur comptable et la somme remboursable est inscrite au compte de résultat sur la durée du prêt, suivant la méthode des intérêts effectifs.

17.7.2.10. Produits

Les produits comprennent les revenus locatifs bruts ainsi que les produits résultant des services, de l'aménagement et de la gestion des bâtiments. Les produits sont évalués à la juste valeur de la rétribution perçue ou due. Les produits ne sont comptabilisés qu'à partir du moment où il est suffisamment certain que les avantages économiques reviendront à l'entreprise. Les coûts des faveurs et avantages consentis aux locataires sont déduits des revenus locatifs sur la durée du contrat, à savoir la période entre la mise en service et la première possibilité de résiliation (en « straight line »). Les indemnités de rupture anticipée des contrats de location sont immédiatement imputées au résultat.

Les produits des panneaux photovoltaïques (certificats verts et électricité produite) sont actés au moment de la perception de ces revenus, en accord avec IAS 18. Les principes de IAS20 sont également appliqués. Il n'y a

⁸⁷ Les fonds propres ne sont pas affectés par cet ajustement. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et le résultat disponible.

pas de certificats verts invendus à la fin de l'exercice. Les certificats verts sont payés par l'État et non par les fournisseurs d'énergie.

17.7.2.11. Charges

Les charges sont évaluées à la juste valeur de l'indemnité payée ou due.

Travaux réalisés dans les bâtiments

En ce qui concerne les travaux réalisés dans les bâtiments, il convient de distinguer :

- travaux d'entretien et de réparation : ces coûts n'augmentent pas les futurs avantages économiques prévus du bâtiment, et sont donc entièrement à la charge du résultat de la période où ils sont engagés ;
- grands travaux de rénovation : les coûts des travaux occasionnels ont pour effet d'augmenter sensiblement les avantages économiques prévus du bâtiment. Les frais directement imputables à ces travaux comme les matériaux, les entreprises, les honoraires d'architecte et autres conseillers éventuels... sont activés ;
- avantages locatifs : ces interventions du loueur ont pour but de convaincre le locataire de louer des espaces existants ou supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début de la location jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de location. Ils sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs.

Commissions payées aux agents immobiliers

Les commissions payées pour la mise en location de bâtiments sont à la charge du résultat de la période dans laquelle elles sont supportées. Les commissions relatives à l'achat de bâtiments, les droits d'enregistrement et les autres frais complémentaires sont considérés comme faisant partie du prix d'achat du bâtiment et sont activés à ce titre. Les commissions payées à l'occasion de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la perte ou le profit réalisé.

Frais généraux

Les frais généraux concernent la gestion et le fonctionnement général de la SIR. Il s'agit notamment des frais d'administration générale, des frais de personnel de la gestion générale et de l'amortissement des actifs utilisés pour la gestion générale.

17.7.2.12. Résultat financier

Le résultat financier se compose d'une part des intérêts sur les emprunts, des frais de financement complémentaires et des produits des placements, d'autre part des variations positives et négatives de la juste valeur des instruments de couverture. Les intérêts perçus et payés sont inscrits au compte de résultat pro rata temporis. Les éventuels dividendes perçus sont portés au compte de résultat le jour où les dividendes sont attribués.

17.7.2.13. Impôts et exit tax

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend la charge fiscale courante. L'impôt sur le résultat est porté au compte de résultat à l'exception des éléments directement imputés aux fonds propres. Les créances et les passifs d'impôts différés sont comptabilisés sur la base de la méthode du bilan (méthode « liability ») pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable, tant pour les actifs que pour les passifs, pour les besoins du reporting financier. Les créances fiscales différées ne sont comptabilisées que s'il est probable qu'elles pourront à l'avenir être imputées à des bénéfices imposables.

La taxe de sortie est la taxe sur la plus-value et sur les réserves exonérées en cas de fusion, scission, apport en nature ou cession d'une société immobilière réglementée avec une entreprise qui n'est pas une société immobilière réglementée⁸⁸.

Quand cette dernière entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est constituée et l'on comptabilise en même temps une plus-value égale à la différence entre la valeur coût-acheteur (valeur d'investissement moins tous les frais liés à la vente comme les droits d'enregistrement et les frais de notaire) du bâtiment au moment de l'acquisition et la valeur comptable. L'exit tax est en principe à la charge de l'apporteur d'un bien ou d'une société, mais Montea doit la comptabiliser en raison du fait que la taxe n'est enrôlée qu'après un certain temps. La taxe est soustraite de la valeur du bien ou de la société faisant l'objet de l'apport.

Toute modification ultérieure de l'exit tax est comptabilisée en résultat. Le montant de l'exit tax peut encore varier après la fusion ou l'apport à l'origine de cette variation.

17.7.2.14. Instruments financiers dérivés

Montea emprunte aux institutions financières à taux d'intérêt variable. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS pour couvrir le risque d'augmentation des taux variables. Une grande partie des taux d'intérêt variables liés aux crédits sont swappés pour des taux fixes. Conformément à sa politique financière et à la réglementation en vigueur, Montea ne détient pas d'instruments dérivés et n'en émet pas à des fins spéculatives.

Les instruments de couverture ne répondent pas non plus aux conditions du type « couverture » visé dans IFRS 9. C'est la raison pour laquelle tous les mouvements de la juste valeur d'un instrument sont entièrement portés au compte de résultat. Pour déterminer la juste valeur des instruments, on utilise la valeur market-to-market à la date du bilan.

Après clarification du traitement comptable de la liquidation des swaps, et pour mieux respecter les directives EPRA, la décision a été prise de traiter à partir de 2017 la liquidation des swaps via la rubrique de résultat Modifications de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

17.7.2.15. Droits et engagements non repris au bilan

Ces droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale, sur la base du montant cité dans le contrat. Si la valeur nominale n'est pas disponible ou que l'évaluation n'est pas possible, les droits et engagements sont cités pour mémoire.

17.7.2.16. Nouvelles normes et interprétations

Normes et interprétations nouvelles et modifiées, applicables en 2021

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

Certaines normes sont nouvelles ou ont été modifiées. Leur nature et leur effet sont expliqués ci-dessous.

- Modifications de IFRS 4 Contrats d'assurance – report de IFRS 9

⁸⁸ L'exit tax est l'impôt sur la différence entre la juste valeur et la valeur comptable et sur les réserves exonérées d'impôt et s'élève à 15% pour les fusions ayant lieu à partir de 2020. Pour les fusions ayant lieu en 2019, l'exit tax est de 12,5% + 2% de contribution de crise.

- Modifications de IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 (Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2)
- Modifications de IFRS 16 Contrats de location – concessions dans le cadre Covid-19 après le 30 juin 2021

Modifications de IFRS 4 Contrats d'assurance – report de IFRS 9

La modification de IFRS 4 prévoit un report temporaire qui permet à l'assureur qualifié (sans obligation) d'appliquer IAS 39 Instruments financiers : comptabilisation et valorisation au lieu de IFRS 9 pour les exercices commençant avant le 1er janvier 2023.

Modifications de IFRS 9 Instruments financiers et IFRS 7 Instruments financiers : Commentaires, IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation, IFRS 4 Contrats d'assurance IFRS 16 Locations - réforme des taux de référence – phase 2, applicable à partir du 1er janvier 2021

Les modifications prévoient un allègement temporaire qui porte sur les conséquences pour le reporting financier lorsqu'un taux interbancaire offert (IBOR) est remplacé par un taux alternatif presque sans risque (RFR).

Les modifications comportent les simplifications pratiques suivantes :

- Une simplification pratique pour traiter les changements contractuels ou les changements aux flux de trésorerie directement nécessaires en raison de la réforme comme des changements à un taux variable, équivalant à un mouvement d'un taux de marché.
- L'autorisation des changements exigés par la réforme IBOR dans les indications telles que couverture et documentation de couverture sans rupture de la relation de couverture.
- L'absence temporaire pour les entités de l'obligation de satisfaire à l'exigence identifiable isolément lorsqu'un instrument à taux presque sans risque (RFR) est désigné comme couverture d'un composant à risque.

Ces amendements étaient sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea.

Modifications de IFRS 16 Contrats de location – concessions dans le cadre Covid-19 après le 30 juin 2021

Les modifications prévoient un allègement pour les locataires de l'application des directives IFRS 16 concernant le traitement comptable des changements aux contrats de location suite aux concessions de loyer résultant directement de la pandémie de Covid-19. En guise de simplification pratique, le locataire peut ne pas déterminer si la concession de loyer par le loueur suite à la pandémie constitue ou non un changement du contrat de location. Le locataire qui choisit cette option doit traiter tout changement intervenant dans les paiements de loyer à la suite d'une concession de loyer dans le cadre Covid-19 suivant la même méthode comptable que celle de IFRS 16 qui serait appliquée si le changement ne résultait pas d'un changement à un contrat de location. De ce fait, la dispense est prolongée d'un an, de sorte qu'elle s'applique aussi aux concessions de loyer qui ne réduisent que les paiements de loyer dus le ou avant le 30 juin 2022.

Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent le ou après le 1er avril 2021.

Ces amendements étaient sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea.

Normes publiées qui ne sont pas encore en vigueur

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore de rigueur en 2021 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces modifications, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, seront vraisemblablement sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de Montea :

- Modifications de IAS 1 Présentation des comptes annuels – Classification des dettes à court et long terme, applicable au 1er janvier 2023⁸⁹

⁸⁹ Non encore homologué par l'UE au 28 décembre 2021. Le 19 novembre 2021, l'IASB a publié un nouveau projet à discuter concernant le thème suivant : Modifications de IAS 1 *Présentation des comptes annuels – Classification des dettes de court et long terme*

- Modifications de IAS 1 Présentation des comptes annuels et IFRS Déclaration pratique 2 : Commentaire sur les bases du reporting financier, applicable au 1er janvier 2023
- Modifications de IAS 8 Bases du reporting financier, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations, applicable au 1er janvier 2023
- Modifications de IAS 12 Impôts sur les bénéfices différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique, applicable à partir du 1er janvier 2023
- Modifications de IAS 16 Immobilisations corporelles – Revenus obtenus pour l'usage envisagé, applicable au 1er janvier 2022
- Modifications de IAS 37 Provisions, engagements conditionnels et actifs conditionnels – contrats générateurs de pertes — coûts d'exécution d'un contrat, applicable au 1er janvier 2022
- Modifications de IFRS 3 Groupements d'entreprises – références au cadre conceptuel, applicable au 1er janvier 2022
- Modifications de IFRS 17 Contrats d'assurance : Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Information comparative, applicable au 1er janvier 2023
- IFRS 17 Contrats d'assurance, applicable au 1er janvier 2023
- Améliorations annuelles – cycle 2018-2020, applicable au 1er janvier 2022

Modifications de IAS 1 Présentation des comptes annuels – Classification des dettes de court et long terme

Les modifications précisent les critères permettant de déterminer si une dette doit être considérée comme de court ou de long terme. Les modifications clarifient ce qui suit :

- Ce qu'on entend par le droit de différer le règlement
- Le fait que ce droit de report doit exister à la fin de l'exercice
- Le fait que la classification n'est pas affectée par la probabilité qu'une entité exercera son droit de report
- Le fait que les conditions de la dette n'affectent pas la classification seulement si un dérivé incorporé dans un contrat sous une forme convertible est un instrument de fonds propres

Les entreprises sont tenues d'appliquer les modifications aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2023. Les modifications doivent être appliquées rétroactivement en accord avec IAS 8 *Bases du reporting financier, changements d'estimations comptables et erreurs*. Une application anticipée est admise. La pratique actuelle de Montea étant conforme aux modifications, celles-ci sont sans effet sur les comptes annuels consolidés.

Modifications de IAS 1 Présentation des comptes annuels et IFRS Déclaration de pratique 2 : Commentaire sur les bases du reporting financier, applicable au 1er janvier 2023

Les modifications comportent des directives pour les évaluations de matérialité dans les commentaires relatifs aux bases du reporting financier. Les modifications de IAS 1 remplacent l'obligation d'expliquer les bases « significatives » du reporting financier par l'obligation d'expliquer les bases « substantielles » du reporting financier.

La déclaration de pratique contient des guides et des exemples illustratifs qui facilitent le recours au concept de matérialité lorsqu'il s'agit de formuler une opinion sur les commentaires des rapports financiers.

Les modifications de IAS 1 devront être appliquées aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2023.

Modifications de IAS 8 Bases du reporting financier, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations, applicable au 1er janvier 2023

Les modifications introduisent une nouvelle définition des estimations. Les estimations se définissent comme des « montants monétaires dont l'évaluation fait l'objet d'une incertitude dans les comptes annuels. » Les modifications précisent ce que sont les changements d'estimations et en quoi ils diffèrent des changements dans les bases du reporting financier et les corrections d'erreurs.

Les modifications seront applicables aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2023. Une application anticipée est admise.

Modifications de IAS 12 Impôts sur les bénéfices : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique, applicable à partir du 1er janvier 2023

Les modifications limitent le champ d'application de l'exonération pour première utilisation sous IAS 12 Impôts sur les bénéfices, de sorte que le texte ne s'applique plus aux transactions entraînant des différences temporaires égales entre imposable et déductible.

Les modifications précisent également que si les paiements effectués en règlement d'une dette sont fiscalement déductibles, il convient d'évaluer (compte tenu de la législation fiscale en vigueur) si ces postes déductibles doivent être comptabilisés à des fins fiscales dans l'élément de passif repris dans les comptes annuels (avec ses charges d'intérêts) ou à l'élément d'actif correspondant (avec ses charges d'intérêts). Cette évaluation est importante pour savoir s'il existe des différences temporaires à la première comptabilisation de l'actif et du passif.

Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2023. Une application anticipée est admise. Les changements sont applicables par anticipation aux transactions qui ont lieu au début août après le début de la période comparative la plus précoce.

Amendements à IAS 16 Immobilisations Corporelles - Produit antérieur à l'utilisation prévue

Les amendements interdisent à une entité de déduire les produits générés par une immobilisation pendant son transfert sur site ou pendant sa mise en état, en déduction du coût de l'immobilisation. À la place, l'entité devra comptabiliser ces produits de la vente et les coûts correspondants en résultat.

Les amendements doivent être appliqués pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022. Ces amendements doivent être appliqués rétrospectivement conformément à IAS 8, mais uniquement aux immobilisations transférées vers le site ou mise en état durant les exercices qui font partie des états financiers de la période de première application des amendements. Une application anticipée est autorisée.

Amendements à la norme IAS 37 Provisions, Passifs Eventuels et Actifs Eventuels - Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat

Les amendements précisent les coûts qu'une entreprise doit inclure pour déterminer si un contrat est déficitaire. Les amendements appliquent une approche de "coût direct lié". Les coûts directement liés à un contrat de fourniture de biens et de services comprennent à la fois les coûts marginaux et une affectation des coûts directement liés aux activités liées au contrat. Les coûts généraux ou administratifs ne sont pas directement liés au contrat et sont exclus, à l'exception de coûts qui sont explicitement à la charge de la contrepartie au titre du contrat.

Les entreprises sont tenues d'appliquer les modifications aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022. Une application anticipée est admise. Une entreprise doit appliquer les amendements pour les contrats pour lesquels elle n'a pas encore satisfait à toutes les obligations au début de l'exercice au cours duquel les amendements sont appliqués pour la première fois (la date d'application initiale). L'entreprise n'ajustera pas les informations comparatives.

Ces amendements n'ont pas eu d'impacts sur les états financiers consolidés de Montea.

Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises – Référence au cadre conceptuel

Cet amendement remplace, dans l'IFRS 3, la référence à l'ancienne version du cadre conceptuel de l'IASB (le cadre conceptuel de 1989) par une référence à la version actuelle, publié en mars 2018 (le cadre conceptuel). Les amendements ajoutent à la norme IFRS 3 une exception à son principe de comptabilisation. Pour les passifs et les passifs éventuels entrant dans le champ d'application des normes IAS 37 ou IFRIC 21 Droits ou Taxes, l'acquéreur doit appliquer respectivement les normes IAS 37 ou IFRIC 21, au lieu du Cadre conceptuel, pour identifier les obligations qu'il a assumé lors d'un regroupement d'entreprises. Les amendements ajoutent également une mention explicite pour informer qu'un acquéreur ne devrait pas comptabiliser les actifs éventuels acquis lors d'un regroupement d'entreprises.

Les amendements doivent être appliqués aux regroupements d'entreprises qui ont lieu dans les exercices

ouverts à compter du 1er janvier 2022. Une application anticipée est autorisée à condition que l'entité applique préalablement les Amendements au cadre conceptuel dans les normes IFRS, publié en mars 2018.

La pratique actuelle du Montea étant conforme aux changements, ces changements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés de Montea.

Modifications de IFRS 17 Contrats d'assurance : Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Information comparative, applicable au 1er janvier 2023

La modification ajoute une option transitoire de « classification overlay » pour traiter les éventuelles différences comptables entre les actifs financiers et les dettes des contrats d'assurance dans les informations comparatives présentées à la première application de IFRS 17. Si une entité décide d'appliquer le « classification overlay », elle ne peut le faire que pour des périodes comparatives auxquelles elle applique IFRS 17 (c'est-à-dire à partir de la date d'entrée en vigueur jusqu'à la date de première application de IFRS 17). Les conditions d'entrée de IFRS 9 Instruments financiers n'ont pas été modifiées. La norme n'est pas applicable à Montea.

Modifications de IFRS 17 Contrats d'assurance

IFRS 17, nouvelle norme pour les contrats d'assurance, porte sur la comptabilisation, l'évaluation, la présentation et l'explication. Une fois en vigueur, l'IFRS 17 remplacera l'IFRS 4 - Contrats d'assurance (IFRS 4), qui a été publiée en 2005. IFRS 17 s'applique à toutes les sortes de contrats d'assurance (assurance-vie, assurance dommages, assurance directe et réassurance), quel que soit le type d'entité émettrice, ainsi qu'à certaines garanties et instruments financiers avec participation discrétionnaire aux bénéficiaires. Le champ d'application connaît cependant quelques exceptions. IFRS 17 instaure de nouvelles exigences comptables pour les produits bancaires présentant les caractères d'une assurance. Ces conditions influencent la manière de déterminer quels instruments (ou lesquels de leurs composants) relèvent de IFRS 9 ou de IFRS 17.

Cartes de crédit et produits similaires avec une couverture d'assurance : la plupart des émetteurs de ces produits pourront poursuivre le traitement comptable actuel en tant qu'instrument financier sous IFRS 9. IFRS 17 exclut du champ d'application les cartes de crédit (et les autres contrats similaires offrant des formules de crédit ou de paiement) qui répondent à la définition d'un contrat d'assurance si et seulement si l'entité n'a pas estimation du risque d'assurance lié à un client individuel lors de la fixation du prix de ce contrat avec ce client. Lorsque la couverture d'assurance offerte fait partie des conditions contractuelles de la carte de crédit, l'émetteur doit :

- Isoler le composant assurance et y appliquer IFRS 17 ;
- Appliquer les autres normes en vigueur (comme IFRS 9, IFRS 15 Produits des contrats avec les clients ou IAS 37 Provisions, dettes conditionnelles et actifs conditionnels) aux autres composants.

Contrats de prêt répondant à la définition d'une assurance, mais dans lesquels l'indemnisation des événements assurés est limitée au montant autrement nécessaire pour honorer l'obligation créée par le contrat : les émetteurs des prêts de ce type, par exemple avec abandon en cas de décès, ont le choix d'appliquer IFRS 9 ou IFRS 17. Le choix doit être fait au niveau portefeuille et est irrévocable.

IFRS 17 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2023. L'adaptation des exercices antérieurs est obligatoire. Une application plus précoce est autorisée, pourvu que IFRS 9 et IFRS 15 soient appliqués à ou avant la date de la première application de IFRS 17.

La norme n'est pas applicable à Montea.

Améliorations annuelles – cycle 2018-2020

L'IASB a publié les améliorations annuelles du cycle 2018 – 2020 à ses normes et interprétations. Ces améliorations comprennent :

- IFRS 9 Instruments financiers – La modification précise les indemnités qu'une entité comptabilise en évaluant si les conditions d'une dette financière nouvelle ou changée diffèrent substantiellement des conditions de la dette financière initiale. Cela concerne seulement les indemnités payées ou perçues entre le prêteur et l'emprunteur, y compris les indemnités payées ou perçues par le prêteur ou l'emprunteur au nom de la contrepartie. L'entité applique la modification aux dettes financières qui ont changé ou ont été

échangées au début ou après le début de l'exercice dans lequel l'entité applique la modification pour la première fois. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2022. L'entité applique la modification aux dettes financières qui ont changé ou ont été échangées au début ou après le début de l'exercice dans lequel l'entité applique la modification pour la première fois. Une application anticipée est admise. Les modifications seront vraisemblablement sans impact sur les comptes annuels consolidés de Montea.

- Exemples illustratifs pour IFRS 16 Locations – La modification supprime l'exemple des paiements du loueur liés aux leasehold improvements dans l'exemple illustratif 13 pour IFRS 16. Cela met fin au risque de confusion concernant le traitement des avantages locatifs lors de l'application de IFRS 16. Ces amendements seront sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea.
- IAS 41 Agriculture – Les modifications suppriment l'obligation d'exclure les flux de trésorerie relatifs aux impôts dans le calcul des justes valeurs. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2022. Une application anticipée est admise. Ces amendements seront sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea.

17.8. Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2021

17.8.1. Commentaires relatifs au bilan et au compte de résultat consolidés

Commentaire 1 : Revenus locatifs

Montea loue ses immeubles de placement dans le cadre de contrats de bail. Ces revenus sont des revenus locatifs bruts, générés dans le cadre de ces contrats de bail, et figurent dans cette rubrique. Le tableau ci-dessous récapitule les revenus locatifs de toute l'année :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Loyer	75.235	69.521	65.527
Revenus locatifs garantis	0	0	0
Réductions de location	336	540	-464
Incitatifs à la location	0	0	0
Indemnisation pour rupture anticipée de contrats de location	0	0	0
Compensation location-financement	0	0	0
TOTAL	75.571	70.061	65.063

En 2021, les revenus locatifs ont augmenté de 7,9 % (€ 5,5 millions) par rapport à 2020, atteignant € 75,6 millions. Cette augmentation de € 5,5 millions des revenus locatifs est principalement imputable à :

- Effet de volume : achat ou réception de nouveaux sites (€ 5,2 millions), partiellement compensés par les ventes (€ -0,6 million)
- Indexation des contrats de bail et autres corrections (€ 0,6 million)
- Activité locative ou renégociation des contrats (€ 0,3 million) sur les sites de Le Mesnil Amelot (FR), Alost (BE) et Willebroek (BE).

Voici le détail des revenus locatifs par site :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Belgique		35.462	35.033	33.930
Aalst	Tragel 48-58	1.722	2.212	2.181
Bornem	Industrieweg 4-24	575	616	613
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.259	1.247	1.235
Hoboken	Smallandlaan 7	137	135	132
Puurs	Rijksweg 85-89	261	257	256
Nivelles	Rue de la Technique 11	508	508	542
Puurs	Schoonmansveld 18	470	405	461
Erembodegem	Industrielaan 27	890	881	865
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.089	1.072	1.036
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.654	2.153	2.136
Milmort	Avenue du Parc Industriel	983	971	843
Heppignies	Rue Brigade Piron	714	860	839
Zaventem	Brucargo 830	2.318	2.311	2.280
Zaventem	Brucargo 763	344	341	336
Zaventem	Brucargo 831	672	666	660
Gent	Evenstuk	1.840	1.823	1.800
Gent	Korte Mate	582	601	568
Zaventem	Brucargo 738-1	512	506	504
Willebroek	De Hulst Triton	844	887	870
Willebroek	De Hulst Dachser	1.133	1.093	1.057
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.540	1.535	1.493
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	1.104	1.096	1.381
Bornem	Industrieweg 3	770	766	727
Zaventem	Brucargo	3.450	3.382	3.316
Willebroek	De Hulst Metro	666	667	677
Willebroek	De Hulst Decathlon	2.093	2.076	2.040
Genk	Mainfreight	544	546	523
Zaventem	Brucargo - Saco	361	379	339
Bilzen	Kruisbosstraat 5	1.989	1.951	1.913
Zaventem	Brucargo 832	719	715	689
Liège	Rue Saint Exupéry	1.171	1.173	1.046
Saintes	Amtoys / Noukies	361	359	360
Lummen	Dellestraat	391	387	213
Vilvoorde	Tyraslaan	604	453	0
Brussel	Vilvoordselaan 140	587	0	0
Antwerpen	Blue Gate, Olieweg	569	0	0
Gent	Ottergemsesteenweg-Zuid 717	13	0	0
Tongeren	Michielenweg	24	0	0
Frais de résiliation		0	0	0
France		11.253	10.458	9.126
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	324	320	905
Décines	Rue a Rimbaud 1	360	363	375
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	686	378	565
Alfortville	Le Techniparc	240	238	233
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	590	497	511
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	649	649	635
Marennes	La Donnière	913	913	894
Saint-Laurent-Blangy	Actiparc	119	591	663
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	732	883	860
Saint-Priest	Parc des Lumières	528	531	522
Camphin	Rue des Blattiers	2.347	2.347	2.307
Lesquin	Rue des Saules	282	281	277
Le Mesnil Amelot	Rue de la Grande Borne	151	232	196
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	172	173	169
Le Mesnil Amelot	Rue de Guivry	82	89	14
Sevigne Roissy-en-Franc	Rue de la Belle Etoile	652	659	0
Lyon - Meyzieu	Avenue Lionel Terray	955	520	0
Athies	Actiparc	1.470	793	0
Frais de résiliation		0	0	0
Les Pays-Bas		28.297	24.571	22.007
Almere	Stichtse Kant	1.207	1.193	1.160
Waddinxveen	Exportweg	1.292	1.271	1.232
Oss	Vollenhovermeer	1.344	1.261	1.246
Beuningen	Zilverwerf	1.172	1.117	1.074
's Heerenberg	Distributieweg	0	0	739
Heerlen	Business Park Aventis	2.830	2.785	1.853
Apeldoorn	Ijseldijk	601	591	579
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1.127	1.067	1.039
Aalsmeer	Japanlaan - Borgesius	1.837	1.808	1.772
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	737	666	631
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.359	1.330	1.248
Tilburg	Brakman - NSK	1.051	1.032	1.023
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	880	875	842
Hoofddorp	Willem Brocadesdreef	682	681	654
Rozenburg	Hanedaweg 10	581	571	560
Tiel	Panovenweg	3.532	3.600	3.525
Born	Verloren van Themaatweg	2.076	2.048	1.750
Oss	Kantsingel	716	704	520
Waddinxveen	Dirk Verheulweg	1.421	1.349	483
Tiel	De Geer	351	345	77
Amsterdam	Schiphol	976	203	0
Amsterdam	Schiphol	1.005	65	0
Echt	Havenweg 18	1.193	13	0
Ridderkerk	Handelsweg 180	328	0	0
Frais de résiliation		0	0	0
Allemagne		558	0	0
Leverkusen	Schlebuscherstraße 99	125	0	0
Mannheim	Eisenbahnstraße 6-8	433	0	0
Frais de résiliation		0	0	0
TOTAL		75.571	70.061	65.063

Si nous prenons en compte tous les biens qui ont fait partie du portefeuille pendant une année complète durant les trois dernières années (autrement dit sans tenir compte des achats de nouveaux sites et des désinvestissements, soit un total de 56 sites), les revenus locatifs sont les suivants (voir aussi le tableau à la page suivante) :

- 2019 : € 57.618 K
- 2020 : € 58.017 K
- 2021 : € 57.862 K

La baisse de 2,4 % des revenus locatifs belges pour 2021 par rapport à 2020 s'explique principalement par le redéveloppement partiel des sites d'Alost et Forest, en partie compensé par l'indexation annuelle.

En France, les revenus locatifs ont augmenté de 3,4 % en 2021 par rapport à 2020, essentiellement sous l'effet de l'indexation annuelle et de la vacance du site de Le Mesnil Amelot en 2020. Cette augmentation est en partie compensée par le redéveloppement partiel du site de Saint-Martin-De-Crau.

Aux Pays-Bas, les revenus locatifs gagnent 2,0 % en 2021 par rapport à 2020, principalement à la faveur de l'indexation annuelle.

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Belgique		31.389	32.159	31.832
Aalst	Tragel 48-58	1.722	2.212	2.181
Bornem	Industrieweg 4-24	575	616	613
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.259	1.247	1.235
Hoboken	Smallandlaan 7	137	135	132
Puurs	Rijksweg 85-89	261	257	256
Nivelles	Rue de la Technique 11	508	508	542
Puurs	Schoonmansveld 18	470	405	461
Erembodegem	Industrielaan 27	890	881	865
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.089	1.072	1.036
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.654	2.153	2.136
Milmort	Avenue du Parc Industriel	983	971	843
Zaventem	Brucargo 830	2.318	2.311	2.280
Zaventem	Brucargo 763	344	341	336
Zaventem	Brucargo 831	672	666	660
Gent	Evenstuk	1.840	1.823	1.800
Gent	Korte Mate	582	601	568
Zaventem	Brucargo 738-1	512	506	504
Willebroek	De Hulst Triton	844	887	870
Willebroek	De Hulst Dachser	1.133	1.093	1.057
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.540	1.535	1.493
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	1.104	1.096	1.381
Bornem	Industrieweg 3	770	766	727
Zaventem	Brucargo	3.450	3.382	3.316
Willebroek	De Hulst Metro	666	667	677
Willebroek	De Hulst Decathlon	2.093	2.076	2.040
Genk	Mainfreight	544	546	523
Zaventem	Brucargo - Saco	361	379	339
Bilzen	Kruisbosstraat 5	1.989	1.951	1.913
Zaventem	Brucargo 832	719	715	689
Saintes	Amtoys / Noukies	361	359	360
France		7.501	7.254	7.348
Décines	Rue a Rimbaud 1	360	363	375
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	686	378	565
Alfortville	Le Techniparc	240	238	233
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	590	497	511
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	649	649	635
Marennes	La Donnière	913	913	894
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	732	883	860
Saint-Priest	Parc des Lumières	528	531	522
Camphin	Rue des Blattiers	2.347	2.347	2.307
Lesquin	Rue des Saules	282	281	277
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	172	173	169
Les Pays-Bas		18.972	18.603	18.438
Almere	Stichtse Kant	1.207	1.193	1.160
Waddinxveen	Exportweg	1.292	1.271	1.232
Oss	Vollenhovermeer	1.344	1.261	1.246
Beuningen	Zilverwerf	1.172	1.117	1.074
Heerlen	Business Park Aventis	1.570	1.543	1.853
Apeldoorn	Ijseldijk	601	591	579
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1.127	1.067	1.039
Aalsmeer	Japanlaan - Borgesius	1.837	1.808	1.772
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	737	666	631
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.359	1.330	1.248
Tilburg	Brakman - NSK	1.051	1.032	1.023
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	880	875	842
Hoofddorp	Willem Brocadesdreef	682	681	654
Rozenburg	Hanedaweg 10	581	571	560
Tiel	Panovenweg	3.532	3.600	3.525
TOTAL		57.862	58.017	57.618

Commentaire 2 : Frais liés à la location

FRAIS LIÉS A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Loyer à payer sur les actifs loués	0	0	0
Amortissements sur créances commerciales	-766	-465	0
Reprises d'amortissements sur créances commerciales	340	0	0
TOTAL	-426	-465	0

Montea applique IFRS 16 aux exercices qui commencent le ou après le 1/01/2019. En vertu de la nouvelle norme, les dettes de location (comme les contrats de bail ou les conventions de concession) doivent figurer au bilan du preneur par l'intermédiaire d'un droit d'utilisation en tant que placement immobilier et d'un engagement de location correspondant en tant que dette de long terme. Pour Montea, en tant que propriétaire immobilier et donc en tant que loueur, il n'y a pas de changement en ce qui concerne la valorisation du parc d'immeubles. Celui-ci restera évalué à sa juste valeur conformément à IAS 40. Pour ces conventions de concession, Montea inscrit au bilan, en tant que preneur, un droit d'utilisation en tant que placement immobilier, et un engagement correspondant en tant que dette de long terme. En conséquence, à partir de 2019, les redevances de concession seront comptabilisées dans le résultat financier plutôt que via le résultat locatif net.

Montea applique par ailleurs IFRS 9. Dès que Montea fait appel à un conseil juridique externe concernant la perception de loyers et autres fonds, une réduction de valeur est pratiquée si le recouvrement apparaît incertain. La reprise de la réduction de valeur est actée à la réception des fonds. La méthode de détermination de la réduction de valeur n'a pas changé. En 2020, dans le contexte de la crise sanitaire (Covid-19), lorsque des locataires demandent un étalement des loyers, la question est examinée au cas par cas en vue d'une solution équilibrée. Montea n'a pas consenti de ristournes ni de quittances sur les loyers. En 2020, dans un souci de prudence, une provision a été constituée pour les loyers étalés à la suite des accords conclus, à hauteur de € 465 K. Le recouvrement est intervenu en 2021. En 2021, une provision de ce type n'est pas à l'ordre du jour. En effet, le sursis de paiement dans le cadre de la pandémie n'est plus de mise. La réduction de valeur actée en 2021 résulte de la liquidation judiciaire d'Office Dépot.

Commentaire 3 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués, et récupération de ces charges locatives et taxes

CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.780	7.466	6.986
Refacturation de charges locatives assumées par le locataire	4.391	3.471	3.701
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	4.389	3.995	3.286
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.262	-7.762	-7.371
Charges locatives assumées par le locataire	-4.669	-3.508	-3.867
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-4.593	-4.254	-3.504
TOTAL	-482	-296	-385

La hausse de l'impact net à € 482K résulte dans une large mesure de la location supplémentaire sur des sites appartenant au groupe Montea.

Le coût des inoccupations réside surtout dans le précompte immobilier et dans les assurances refacturées ou non. En 2021, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à € 4.593 K (6,1 % des revenus locatifs, qui se montaient à 75.235 K au 31/12/2021).

Commentaire 4 : Autres revenus et dépenses relatifs à la location

AUTRES PRODUITS ET CHARGES LIES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Frais de gestion immobilière	406	394	365
Revenu des panneaux solaires	4.837	3.128	2.264
Autres	4.837	1.552	828
TOTAL	10.080	5.074	3.457

Le Property management fee est la redevance de gestion convenue contractuellement. Dans la majorité des contrats, elle représente un pourcentage du loyer annuel à payer.

Les revenus des panneaux solaires proviennent d'une part de l'électricité produite, refacturée aux locataires et au gestionnaire de réseau (30,2 %), d'autre part des certificats verts (69,8 %).

Les produits sont comptabilisés au moment de la réception, conformément à IFRS 15. Il n'y a pas de certificats verts invendus à la fin de l'exercice. Les certificats verts sont payés par l'État et non par les fournisseurs d'énergie.

La rubrique « Autres » contient principalement des refacturations de travaux supplémentaires aux clients. La rubrique contient aussi d'autres produits, notamment les interventions de l'assureur après sinistres couverts par notre police d'assurance.

Commentaire 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Frais techniques récurrents	-1	-17	-10
Réparations	-1	-17	-10
Indemnisation des garanties globales	0	0	0
Primes d'assurance	0	0	0
Frais techniques non récurrents	0	0	-12
Réparations majeures	0	0	0
Réclamations	0	0	-12
TOTAL	-1	-17	-22

Les frais techniques de 2021 représentent principalement de petits travaux de réparation et des opérations d'entretien dans le parc immobilier.

Commentaire 6 : Frais commerciaux

FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Commissions de courtage	-77	-62	-41
Publicité	-5	0	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-140	-34	-17
TOTAL	-222	-95	-58

Les frais commerciaux comprennent les commissions d'agent payables après signature du nouveau bail pour les unités précédemment inoccupées sur le site de Le Mesnil Amelot. On note aussi des frais d'honoraires d'avocats ainsi que des frais juridiques dans le contexte de la liquidation judiciaire d'Office Dépot.

Commentaire 7 : Frais des bâtiments non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Charges	-102	-72	-63
Précompte immobilier	-212	-83	-103
Assurances	0	0	0
TOTAL	-314	-156	-166

Les frais des bâtiments non loués augmentent de € 158 K, principalement sous l'effet du précompte immobilier à payer sur les sites de Forest et Alost, qui sont partiellement en redéveloppement.

Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Frais de gestion immobilière internes	-1.985	-1.913	-1.794
Frais de gestion immobilière externes	0	0	0
TOTAL	-1.985	-1.913	-1.794

Ces frais comprennent d'une part les charges de l'équipe interne responsable de la gestion et de la commercialisation de l'immobilier, d'autre part les frais directement imputables à la gestion.

Commentaire 9 : Autres frais immobiliers

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Autres charges immobilières	-52	-48	-8
TOTAL	-52	-48	-8

La rubrique « Autres frais immobiliers » représente principalement en 2021 les frais d'entretien des panneaux solaires.

Commentaire 10 : Frais généraux de la Société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Frais de bureau	-251	-245	-475
Frais de représentation	-73	-107	-185
Honoraires	-1.136	-889	-876
<i>Expert immobilier</i>	-156	-160	-135
<i>Commissaire</i>	-138	-73	-70
<i>Conseillers juridiques</i>	-181	-226	-212
<i>Experts comptables et financiers</i>	-354	-176	-301
<i>Autre</i>	-307	-254	-158
Frais de cotation	-878	-741	-465
Marketing et communication	-372	-247	-355
Frais de personnel et honoraires du gérant	-1.997	-1.871	-1.596
Amortissements	-346	-278	-256
TOTAL	-5.052	-4.378	-4.207

Les frais généraux comprennent essentiellement les frais de la gestion journalière ainsi que les frais encourus dans le cadre des obligations imposées aux sociétés cotées en bourse.

Au total, les frais généraux se montent à € 9.883K. Sur ce total :

- € 2.846K (28,8 %) ont été activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet ;
- € 1.985K (20,1 %) ont été transférés aux frais immobiliers (inclus dans les frais de gestion du parc, voir le Commentaire 8). Ces frais comprennent d'une part les charges de l'équipe interne responsable de la gestion et de la commercialisation de l'immobilier, d'autre part les frais directement imputables à la gestion.

De ce fait, 51,1 % de ces charges (€ 5.052K) restent considérées comme des frais généraux de la société.

Les honoraires du commissaire, EY Bedrijfsrevisoren SRL, représenté par Joeri Klaykens, agissant au nom d'une SRL, perçus dans le cadre de sa mission légale d'examen et de contrôle des comptes de la société et du groupe, s'élèvent à € 50.588,85 K (hors TVA). En dehors des honoraires cités, le commissaire a effectué d'autres opérations de contrôle :

- Mandat d'audit filiales : € 20.779 ;
- Missions légales : € 11.900 ;
- Conseils fiscaux : € 2.000 ;
- Autres : € 22.500.

Ces opérations de contrôle ont été approuvées par le comité d'audit. Si l'on excepte le commissaire, les experts immobiliers et l'Administrateur Unique, la Société n'a pas payé d'autres indemnités considérables en 2021.

Voici l'effectif moyen du personnel et la décomposition des frais de personnel :

	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Nombre de personnel moyen (en TP)	25	23	22
a) Ouvriers	0	0	0
b) Employés	25	23	22
<i>Employés administratifs</i>	13	13	12
<i>Employés techniques</i>	11	10	10
Localisation géographiques du personnel (en TP)	25	23	22
<i>Europe de l'Ouest</i>	25	23	22
Belgique	17	16	15
France	4	4	4
Pays-Bas	4	3	3
<i>Europe centrale et orientale</i>	0	0	0
Frais de personnel (en EUR x 1000)	2.822	2.923	2.582
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	2.308	2.153	1.921
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	431	657	549
c) Primes patronales pur les assurances extralégales	35	66	48
d) Autres frais de personnel	48	48	64

(*) TP signifie Temps Pleins

Les frais de personnel ci-dessus figurent à la section des frais généraux (voir ci-dessus) et à la section des frais de gestion (voir Commentaire 8). La différence entre les deux montants représente la rémunération de l'Administrateur Unique.

Pour ses employés à durée indéterminée, Montea a conclu avec un assureur externe un contrat d'assurance groupe à cotisations déterminées (defined contribution plan). Les cotisations au régime d'assurance sont payées par Montea. La compagnie d'assurances a confirmé qu'au 31 décembre 2021, le déficit vis-à-vis de la garantie du rendement minimum légal n'était pas substantiel.

En ce qui concerne les rémunérations du management exécutif, nous renvoyons à la section 13.

Commentaire 11 : Autres produits et charges d'exploitation

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Autres revenus d'exploitation	238	38	34
Autres charges d'exploitation	-80	-171	-205
TOTAL	158	-133	-172

Les autres produits d'exploitation représentent principalement :

- les indemnités perçues en cas de sinistre ;
- les produits exceptionnels.

Les autres charges d'exploitation représentent surtout :

- des frais d'enregistrement et de formalités légales ;
- des cotisations de sociétés ;
- les frais engagés pour des projets qui n'ont pas été retenus.

Commentaire 12 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Vente nette d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	15.395	0	27.046
Juste valeur des immeubles vendus	-14.942	0	-26.612
TOTAL	453	0	434

La plus-value réalisée de € 453K résulte conjointement du désinvestissement des bâtiments de Saint-Laurent-Blangy (FR) et Heppignies (BE).

Commentaire 13 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	192.709	123.211	83.994
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-17.317	-15.903	-13.221
TOTAL	175.392	107.308	70.773

Si nous considérons globalement le solde de toutes les variations positives et négatives, leur résultat sur le portefeuille immobilier se monte à € 175.392K au 31 décembre 2021. Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement s'expliquent dans une large mesure par la baisse des rendements d'investissement dans les projets avec bail de longue durée. Quant aux variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement, elles résultent dans une large mesure des dépréciations sur les contrats approchant de l'échéance ou interrompus, de la mise en résultat des frais de transaction initiaux à l'achat ou

au développement de nouveaux biens (voir section 17.7.2.1), ou de l'annulation des périodes résiduelles sans location via le résultat.

Lorsque Montea investit dans un bien (gros travaux de transformation), l'investissement est comptabilisé à l'actif du bilan. Si l'expert n'évalue pas ou pas entièrement ces travaux à leur prix de revient, Montea comptabilise une variation négative de l'évaluation du bien.

Voir aussi le Commentaire 20 sur la méthodologie d'évaluation et la sensibilité des évaluations.

Commentaire 14 : Produits financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	0	0	0
Redevances de location-financement	0	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et créances assimilées	0	0	0
Autre	21	94	57
TOTAL	21	94	57

Les « Autres » produits financiers concernent principalement des intérêts de retard perçus en cas de retard de paiement de nos locataires.

Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes

CHARGES D'INTERETS NETTES (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-8.221	-8.149	-8.333
Reconstitution du nominal des dettes financières	2	0	0
Charges des couvertures autorisés	-3.258	-2.773	-2.967
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0	0
Autres charges d'intérêts	-11	-16	-9
TOTAL	-11.487	-10.938	-11.309

Les charges d'intérêt nettes ont augmenté de € 549K, soit 5,0 %.

Les charges d'intérêts nominales sur les emprunts restent stables par rapport à 2021. Elles comprennent depuis le 1er janvier 2019 l'impact de IFRS 16 (€ 2.046 K) ; charges d'intérêt liées aux dettes de location-financement de Montea dans le cadre des conventions de concession signées.

Les frais des instruments de couverture augmentent de € 485K par rapport à 2020, principalement en conséquence de la hausse des dettes financières faisant l'objet de contrats de couverture d'intérêts du type IRS (Interest Rate Swap) ainsi qu'en raison d'un taux de couverture supérieur en 2021 (92,7 % fin 2021) comparé à 2020 (85,3 % fin 2020). Le coût moyen du financement recule par rapport à l'an dernier, de 1,9 % en 2020 à 1,8 %⁹⁰ pour l'exercice 2021.

L'impact des instruments de couverture sur le coût moyen du financement se situe à 0,5 %. Cela veut dire que sans les instruments de couverture, le coût financier moyen s'élèverait à 1,3 %.

⁹⁰ Ce coût financier est une moyenne sur toute l'année, comprenant les dettes de leasing. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière pour 2018, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture ni de l'impact de IFRS 16.

Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-90	-91	-105
Moins-values réalisées nettes sur vente d'actifs financiers	0	0	0
Moins-values réalisées nettes sur vente de créances de location-financements et similaires	0	0	0
Autres	-4	-15	0
TOTAL	-94	-107	-105

Les frais de banque comprennent principalement des frais de dossier encourus dans le cadre des nouvelles lignes de crédit.

Commentaire 17 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

La variation positive de la juste valeur des actifs et passifs financiers, soit € 12.967K, se compose de :

- la variation positive de la juste valeur des actifs des passifs financiers à hauteur de € 13.058K ;
- une variation négative due à IFRS 13 : le DVA (Debit Value Adjustment) fluctue de € 92K en 2021 par rapport à 2020.

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Instruments de couverture autorisés	12.967	-8.077	-12.739
Instruments de couverture autorisés éligibles à la comptabilité de couverture selon IFRS	0	0	0
Instruments de couverture autorisés non éligibles à la comptabilité de couverture selon IFRS	12.967	-8.077	-12.739
Autres	0	0	0
TOTAL	12.967	-8.077	-12.739

La dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 18,8 millions.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE (EUR x 1.000)	Date de début	Date d'échéance	Montant nominal	Montant prélevé 31/12/2021	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2021 (*)	Juste valeur 2020 (*)	Juste valeur 2019 (*)	Variation de la juste valeur 2021 vs. 2020
IRS	29/12/2017	31/12/2020	0	0	0,61%	EURIBOR 3M	0	0	-538	0
IRS	3/10/2016	2/01/2020	0	0	1,71%	EURIBOR 3M	0	0	-137	0
IRS	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	EURIBOR 3M	-285	-563	-462	278
IRS	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	EURIBOR 3M	-380	-726	-572	346
IRS	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	EURIBOR 3M	-1.212	-2.241	-1.707	1.029
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	EURIBOR 3M	-114	-218	-162	104
IRS	30/12/2016	31/12/2020	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-334	0
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	EURIBOR 3M	-1.803	-3.533	-2.719	1.730
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	EURIBOR 3M	-662	-1.343	-1.076	681
IRS	1/04/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	EURIBOR 3M	-1.740	-2.869	-2.344	1.129
IRS	1/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,02%	EURIBOR 3M	-663	-1.109	-895	446
IRS	3/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,04%	EURIBOR 3M	-670	-1.125	-904	455
IRS	31/12/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	EURIBOR 3M	-1.053	-2.053	-1.495	1.000
IRS ')	31/12/2020	7/06/2021	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-4.450	-3.406	4.450
IRS ')	31/12/2020	4/06/2021	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-1.694	-1.269	1.694
IRS	31/12/2021	31/12/2029	10.000	10.000	2,04%	EURIBOR 3M	-1.546	-1.960	-1.712	414
IRS ')	1/01/2021	25/05/2021	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	-5.137	-3.446	5.137
FORWARD START IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	0	0,48%	EURIBOR 3M	-546	-1.720	-492	1.174
IRS	31/12/2021	31/12/2029	15.000	15.000	0,28%	EURIBOR 3M	-162	-725	0	563
IRS	31/12/2021	31/12/2029	10.000	10.000	0,29%	EURIBOR 3M	-112	-496	0	384
FORWARD START IRS "	31/03/2022	31/03/2030	50.000	0	1,14%	EURIBOR 3M	-3.905	0	0	-3.905
FORWARD START IRS "	30/06/2022	30/09/2030	10.000	0	1,85%	EURIBOR 3M	-1.360	0	0	-1.360
FORWARD START IRS "	30/12/2022	31/03/2031	25.000	0	2,08%	EURIBOR 3M	-3.722	0	0	-3.722
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	50.000	0,25%	EURIBOR 3M	86	22	107	64
CAP	1/01/2020	1/01/2021	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2019	31/12/2020	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2020	31/12/2024	25.000	25.000	0,00%	EURIBOR 3M	167	42	-	125
CAP	30/06/2020	31/12/2021	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-	0
CAP	30/06/2020	30/12/2020	0	0	0,25%	EURIBOR 3M	0	0	-	0
FORWARD START CAP	31/12/2022	31/12/2024	35.000	0	0,00%	EURIBOR 3M	229	0	-	229
FORWARD START CAP	31/12/2023	31/12/2024	55.000	0	0,25%	EURIBOR 3M	209	0	-	209
FORWARD START CAP	31/12/2022	31/12/2024	30.000	0	0,00%	EURIBOR 3M	196	0	-	196
FORWARD START CAP	31/12/2023	31/12/2024	55.000	0	0,25%	EURIBOR 3M	209	0	-	209
TOTAL			612.500	302.500			-18.840	-31.899	-23.565	13.058

(*) valeur hors CVA/DVA

(') résilié par anticipation et remplacé en 2021

('') des IRS nouvellement conclus pour remplacer les résiliations anticipées en 2019-2021

Voici une vue schématique de l'échéance des contrats IRS en cours, pour une valeur de € 302,5 millions :

2023 : € 50 millions
 2024 : € 25 millions
 2025 : € 35 millions
 2026 : € 60 millions
 2027 : € 52,5 millions
 2028 : € 45 millions
 2029 : € 35 millions

En 2021, Montea a comptabilisé en raison des adaptations dues à IFRS 13, une variation négative de l'évaluation des instruments de couverture à hauteur de € 92K (le « Debit Value Adjustment »). De ce fait, la dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 18.840 K millions. L'adaptation négative du montant nominal des instruments de couverture à leur juste valeur se retrouve dans les autres dettes financières de long terme au passif du bilan, et l'adaptation positive du montant nominal à la juste valeur se retrouve dans les autres immobilisations financières (instruments de couverture) à l'actif du bilan. Fin 2021, Montea dispose d'instruments de couverture pour un montant nominal de € 612.500 K millions.

Les flux de trésorerie nets, non actualisés, des contrats IFRS existants figurent dans le tableau ci-dessous.

Flux de trésorerie non actualisés (EUR x 1000)	<1 an	1 an < x < 2 ans	2 ans < x < 3 ans	3 ans < x < 4 ans	4 ans < x < 5 ans	5 ans < x < 6 ans	6 ans < x < 7 ans	7 ans < x < 8 ans	8 ans < x < 9 ans	9 ans < x < 10 ans	> 10 ans
Coût de couverture	4.116	5.113	5.568	5.358	4.956	4.199	2.418	2.235	1.058	165	0

Commentaire 18 : Impôt des sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Précompte mobilier	0	0	0
Impôt sur le revenu réel	-5.281	-906	-357
Impôts différés	-21.397	0	0
TOTAL	-26.678	-906	-357

Le total comptabilisé de l'impôt des sociétés se compose d'une provision pour :

- impôt à payer sur les dépenses non admises de Montea SA ;
- impôt à payer sur les sociétés belges qui ne bénéficient pas du statut de SIR ;
- adaptations exit tax ;
- impôt sur les dividendes à payer par Montea SA ;
- impôt des sociétés à payer par Montea Nederland N.V et ses filiales ;
- impôts différés, principalement dans le chef de Montea Nederland N.V.

L'augmentation par rapport à 2020 est double : augmentation de l'impôt effectif sur les revenus, et d'autre part, impôts différés à partir de 2021. L'augmentation de l'impôt effectif sur les revenus résulte principalement de la situation qui prévaut aux Pays-Bas, où un impôt des sociétés de 25 % remplace désormais l'impôt de 5 % sur les dividendes, en raison des développements relatifs à l'obtention du statut FBI (voir section 9.3). C'est aussi dans ce contexte que nous devons placer les provisions pour impôts différés.

Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2019	419
Acquisitions	327
Amortissements	-156
AU 31/12/2020	589
Acquisitions	363
Amortissements	-226
AU 31/12/2021	727

Cette rubrique mentionne le montant des immobilisations incorporelles à usage propre. Ces immobilisations incorporelles comprennent principalement les frais de licences de développement des logiciels de property management, facility management et comptabilité.

Commentaire 20 : Immeubles de placement

L'augmentation des immeubles de placement et des développements en 2021, à hauteur de € 333,7 millions, s'explique par :

IMMEUBLES DE PLACEMENT & PROJETS DE DEVELOPPEMENT	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)
	Immeubles de placement	Projet de développement	TOTAL
Op 31/12/2014	397.710	16.295	414.005
Au 31/12/2015	481.295	25.640	506.935
Au 31/12/2016	524.855	10.281	535.136
Au 31/12/2017	657.991	48.440	706.431
Au 31/12/2018	868.478	28.395	896.873
Au 31/12/2019	1.095.666	64.004	1.159.671
Au 31/12/2020	1.309.863	54.589	1.364.452
Investissements	114.565		114.565
Nouvelles acquisitions	33.024		33.024
Ridderkerk (NL)	10.970		10.970
Leverkusen (DE)	9.769		9.769
Brussel (BE)	7.117		7.117
Autres acquisitions	5.170		5.170
			-
			-
Investissements dans le portefeuille existant	4.298		4.298
IFRS 16 recognition concessions	2.159		2.159
Acquisitions par transactions d'actions	71.172		71.172
Achèvement des projets built-to-suit	3.912		3.912
			-
Projets de développement achevés		-3.912	-3.912
Projets de développement		62.821	62.821
- Bornem (BE)		1	1
- Lumineus, Lummen (BE)		148	148
- Blue Gate, Antwerpen (BE)		9.632	9.632
- Tongeren - IIA (BE)		5.385	5.385
- Tongeren - IIB (BE)		11.689	11.689
- Tiel (NL)		3.632	3.632
- Vosdonk, Etten-Leur (NL)		3.722	3.722
- Waddinxveen, fase 1 (NL)		22.883	22.883
- Waddinxveen, fase 2 (NL)		331	331
- Senlis (FR)		1.404	1.404
			-
- Panneaux solaires (BE)		1.072	1.072
- Panneaux solaires (NL)		658	658
- Panneaux solaires (FR)		2.265	2.265
			-
Desinvestissements	-13.859		-13.859
Vente d'Actifs			-
Propriété disponible à la vente	-13.859		-13.859
			-
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	172.721	1.336	174.056
Au 31/12/2021	1.583.289	114.834	1.698.123

Le portefeuille immobilier est évalué à sa juste valeur. La sensibilité de la juste valeur à l'égard des changements dans les éléments non observables significatifs, utilisés pour déterminer la juste valeur des biens classés au niveau 3 de la hiérarchie de juste valeur IFRS, est la suivante : Voir le Commentaire 39 pour en savoir plus. La variation positive de l'évaluation des immeubles de placement peut s'expliquer par une contraction du rendement de l'immobilier logistique sur le marché de l'investissement.

Méthode d'évaluation

L'estimation d'un site consiste à déterminer sa valeur à une date donnée, autrement dit le prix auquel le site pourra se négocier entre des vendeurs et des acheteurs suffisamment informés, sans informations asymétriques, et désireux de réaliser la transaction. Cette valeur représente la valeur d'investissement ou le prix à payer augmenté des taxes éventuelles sur la cession (droits d'enregistrement ou TVA). La juste valeur, au sens du schéma de référence IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement les droits d'enregistrement locaux théoriques.

Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur à l'égard des changements dans les éléments non observables significatifs, utilisés pour déterminer la juste valeur des biens classés au niveau 3 de la hiérarchie de juste valeur IFRS, est la suivante :

Entrées non observables	Calculé en	Impact sur la juste valeur	
		Augmentation	Diminution
Valeur locative estimée	€/m ²	+	-
Taux de remise	%	-	+
Retour exigé		-	+
Durée de location restante	years	+	-
Taux d'occupation		+	-
Inflation		+	-

Il est également vrai qu'une durée résiduelle longue (courte) du contrat de bail entraîne souvent une baisse (hausse) du taux d'actualisation.

La sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit :

- une hausse (baisse) de 1 % des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) d'environ € 15,2 millions de la juste valeur du portefeuille ;
- une baisse (hausse) de 0,25 % du taux d'actualisation entraîne une hausse (baisse) d'environ € 78,9 millions de la juste valeur du portefeuille.

Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (x EUR 1.000)	Total	Usage propre	Autres
AU 31/12/2019	13.730	387	13.344
Valeur d'acquisition 01/01/2019	15.044	786	14.258
Acquisitions	15	0	15
Panneaux solaires	17.560	0	17.560
- Achats de panneaux solaires	15.737	0	15.737
- Plus/moins valeur des panneaux solaires existants	1.823	0	1.823
Valeur d'acquisition 31/12/2020	32.619	786	31.833
Amortissements 01/01/2019	-1.313	-399	-914
Amortissements	-119	-41	-78
Amortissements 31/12/2020	-1.432	-440	-992
AU 31/12/2020	31.187	346	30.841
Valeur d'acquisition 01/01/2020	32.619	786	31.833
Acquisitions	2.188	2.074	113
Panneaux solaires	5.229	0	5.229
- Achats de panneaux solaires	5.713	0	5.713
- Plus/moins valeur des panneaux solaires existants	-484	0	-484
Valeur d'acquisition 31/12/2021	40.036	2.860	37.175
Amortissements 01/01/2020	-1.432	-440	-992
Amortissements	-119	-38	-80
Amortissements 31/12/2021	-1.550	-478	-1.072
AU 31/12/2021	38.485	2.382	36.103

L'évolution des autres immobilisations corporelles comprend principalement l'extension des fermes de panneaux solaires via les nouvelles installations sur des sites belges et néerlandais, ainsi qu'un nouveau bureau futur, encore en développement.

La plus-value liée aux parcs de panneaux photovoltaïques a été directement incorporée aux fonds propres (voir aussi les règles d'évaluation à la section 17.7.2).

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs cumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. Si les panneaux solaires étaient évalués au coût de revient, cela représenterait € 34.110. Les panneaux solaires sont évalués par un expert indépendant depuis 2018.

La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values nettes figurent séparément dans les fonds propres. Voir aussi le commentaire 30.1.

Commentaire 22 : Immobilisations financières

ACTIFS FINANCIERS	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2019	107
Actifs détenus en vue de la vente jusqu'à l'échéance	0
Participations dans des entreprises liées ou des entreprises avec participation	0
Actifs à la juste valeur par résultat	64
Instruments de couverture	64
AU 31/12/2020	64
Actifs détenus en vue de la vente jusqu'à l'échéance	11
Participations dans des entreprises liées ou des entreprises avec participation	0
Créances à plus d'un an	11
Actifs à la juste valeur par résultat	1.096
Instruments de couverture	1.096
AU 31/12/2021	1.106

Les immobilisations financières concernent exclusivement la valorisation positive des instruments de couverture. La valorisation négative des instruments de couverture pour 2021 figure au commentaire 17.

Commentaire 23 : Créances commerciales et autres immobilisations

CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2019	35
Cautions payées en espèces	186
AU 31/12/2020	221
Cautions payées en espèces	0
AU 31/12/2021	221

Ce montant représente un cautionnement payé en espèces.

Commentaire 24 : Actifs détenus en vue de la vente

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2019	0
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6.221
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2020	6.221
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-6.221
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2021	0

Les actifs détenus en vue de la vente, identifiés comme tels en 2020, ont été vendus en 2021.

Commentaire 25 : Créances commerciales à court terme

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Créances commerciales brutes	17.999	14.476	14.042
Provisions pour créances douteuses	-1.530	-1.102	-638
TOTAL	16.469	13.374	13.405

Au 31 décembre 2021, les créances commerciales brutes se montaient à € 18 millions, dont :

- € 12.981K de créances commerciales ;
- € 639K de créances douteuses ;
- € 4.378K d'autres créances ;
- € - 1.530K de réductions de valeur sur créances douteuses.

Le tableau ci-dessous reflète l'âge des créances commerciales.

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	10.441
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	1.687
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	31
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	-186
créances commerciales, échu > 90 jours	1.008
TOTAL	12.981

Le montant total de € 12.981K n'a pas fait l'objet de réductions de valeur générales. Une analyse individuelle est effectuée par dossier. Elle fait apparaître l'absence de risque de recouvrement concernant les créances échues depuis plus de 90 jours. Montea est convaincue, au vu des données historiques, qu'il n'existe pas de risque de recouvrement au moment du dépassement des 90 jours. Afin de minimiser l'impact des retards de paiement sur le résultat, Montea gère avec efficacité son fichier clients. Régulièrement, Montea soumet ses clients à une analyse de crédit. Les clients potentiels Montea font également l'objet d'une analyse de crédit préalable, avant la conclusion de nouveaux contrats. Le tableau ci-dessous récapitule les créances douteuses :

CREANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2019	638
Montant pour l'exercice en cours	0
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2020	638
Montant pour l'exercice en cours	2
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2021	639

REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2019	638
Provisions pour l'exercice en cours	465
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2020	1.102
Provisions pour l'exercice en cours	428
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2021	1.530

Le tableau ci-dessous récapitule les autres créances :

TABLEAU DES AUTRES CREANCES	(x EUR 1.000)
Créances commerciales	29
Fournisseurs avec solde débiteurs	152
Factures à établir	4.192
Note de crédit à recevoir	5
TOTAL	4.378

Montea a déployé les efforts nécessaires pour que ces créances commerciales ouvertes soient dans une large mesure encaissée après la fin de l'année.

Montea n'a pas obtenu de garanties limitant son risque de crédit ni d'instruments de couverture du crédit.

Commentaire 26 : Créances fiscales et autres actifs circulants

CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
IMPOTS	13.069	9.644	8.402
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	1.222	620	2.909
Impôts	11.846	9.023	5.493
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS	36	3	784
TOTAL	13.104	9.646	9.186

Le montant de la TVA à récupérer résulte du grand nombre de factures enregistrées à la fin de l'année. Ces factures concernent les développements en cours et les achats avec TVA aux Pays-Bas. La créance fiscale ouverte concerne l'impôt des sociétés néerlandais sur l'unité fiscale qui a demandé le statut FBI mais ne l'a pas encore obtenu. Voir commentaire 37 et section 3.2.3.

Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Espèces dans les établissements de crédit	15.172	5.057	7.690
Placements à terme	0	0	0
Chèques à encaisser	0	0	0
TOTAL	15.172	5.057	7.690

Un état des flux de trésorerie figure à la section 8.2.

Commentaire 28 : Comptes de régularisation de l'actif

COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs courus non échus	551	478	64
Remises locatives et incitations locatives à attribuer	0	0	0
Charges immobilières payées d'avance			
- Frais pour les projets futurs / Provisions coûts de construction	2.112	2.974	1.398
- Autres	0	0	0
Intérêts payés d'avance et autres charges financières	94	105	0
Autre	1.736	526	575
TOTAL	4.492	4.085	2.037

Commentaire 29 : Capital et actions

CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION (x EUR 1.000)	Capital	Frais de l'augmentation de capital	Capital d'actions options personnel	Prime d'émission	Nombre d'actions
AU 31/12/2019	321.648	-5.871	-794	209.184	15.782.594
Apport en numéraire + dividende optionnel	4.914	-85	0	13.091	241.100
AU 31/12/2020	326.562	-5.956	-794	222.274	16.023.694
Dividende optionnel	3.908	-94	151	12.419	191.762
AU 31/12/2021	330.470	-6.050	-643	234.693	16.215.456

Commentaire 30 : Réserves

(EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Réserves	228.780	118.216	47.398
Réserve légale	835	835	835
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	158.506	54.378	-20.626
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS	-28.149	-20.072	-7.333
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0
Réserve d'actions propres	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers détenus en vue de la vente	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières	0	0	0
Autres réserves	97.587	83.074	74.522

Le 18 décembre 2020, le conseil d'administration a approuvé un plan d'achat d'actions au bénéfice de certains employés et du management. Pour permettre l'achat avec application des modalités du plan, des actions propres ont été rachetées. Le 21 septembre 2018, Montea a racheté 120.629 actions dont 100.000 ont déjà été vendues le 24 septembre 2018. Le 14 mars 2019, 5.280 autres actions ont été vendues. Enfin, 1.400 autres actions ont été vendues en avril 2021 et 1.527 en septembre 2021, soit un total de 2.927 actions en 2021. Le conseil d'administration du 28 octobre 2021 a par ailleurs adopté un plan d'options sur actions 2021 qui octroie des options sur actions à des employés, au management et aux responsables commerciaux. Voir la section 13.2.3 pour en savoir plus.

ETAT DE VARIATIONS DES ACTIONS PROPRES (EUR x1000)	Nombre d'actions	
AU 31.12.2019	794	15.349
Variations pendant l'exercice 2020	0	0
AU 31.12.2020	794	15.349
Variations pendant l'exercice 2021	-151	-2.927
AU 31.12.2021	643	12.422

La différence du poste « Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers » par rapport à l'an dernier se monte à € 104.128K, principalement en raison de l'évolution positive de la valeur à cause du changement des règles d'évaluation relatives aux frais de mutation (voir section 17.7.2.1), raison pour laquelle en cas d'achat, les frais de mutation sont directement comptabilisés dans les charges. La réserve pour le solde des variations de la juste valeur du patrimoine immobilier et la réserve pour le solde des instruments de couverture sont les principaux éléments exerçant un fort impact sur les réserves.

Commentaire 30.1 : Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2007 (15 mois)	5.629
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2008 (12 mois)	-10.046
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2009 (12 mois)	-16.034
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2010 (12 mois)	-1.906
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2011 (12 mois)	-4.420
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2012 (12 mois)	-6.692
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2013 (12 mois)	-3.658
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2014 (12 mois)	1.457
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2015 (12 mois)	2.470
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2016 (12 mois)	-23.534
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2017 (12 mois)	3.204
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2018 (12 mois)	33.814
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2019 (12 mois)	70.773
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2020 (12 mois)	103.901
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2011 (12 mois)	1.566
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2012 (12 mois)	-128
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2013 (12 mois)	-192
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2014 (12 mois)	-63
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2015 (12 mois)	213
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2016 (12 mois)	-720
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2017 (12 mois)	484
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2018 (12 mois)	-242
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2019 (12 mois)	2.402
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2020 (12 mois)	227
AU 31/12/2021	158.506

Commentaire 30.2 : Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISES QUI NE SONT PAS SOUMIS A UNE COMPTABILITE DE COUVERTURE AU SENS D'IFRS	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2007 (15 mois)	0
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2008 (12 mois)	861
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2009 (12 mois)	-6.792
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2010 (12 mois)	-2.089
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2011 (12 mois)	1.643
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2012 (12 mois)	-4.917
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2013 (12 mois)	-8.033
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2014 (12 mois)	5.497
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2015 (12 mois)	-10.358
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2016 (12 mois)	-616
Dénouement SWAP 2017	9.865
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2018 (12 mois)	5.791
Dénouement SWAP 2018	4.943
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2019 (12 mois)	-3.128
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2020 (12 mois)	-12.739
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2021 (12 mois)	-8.077
AU 31/12/2021	-28.149

La variation de la juste valeur des instruments de couverture, soit € 8,1 millions en 2021, est entièrement incorporée dans le compte de résultat.

Commentaire 31 : Résultat

Pour plus d'informations concernant le résultat, nous renvoyons à la section 17.6 « État des mouvements des fonds propres consolidés et des réserves au 31/12/2021 ».

Le tableau ci-dessous récapitule le résultat net par action et le résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions et du nombre d'actions donnant droit à dividende à la fin de l'exercice de Montea. Le résultat EPRA est égal au résultat net hors résultat sur le portefeuille⁹¹ (XVI à XIX de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice) et hors variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (voir XXIII de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice).

Il convient de préciser que le nombre d'actions participant au résultat de Montea est égal au nombre d'actions à la fin de la période. Montea ne détient pas de warrants ni d'obligations convertibles.

DETAILS DES RESULTATS PAR ACTION (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
RESULTAT NET	227.848	155.009	108.465
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	227.685	155.009	108.465
Intérêts minoritaires	162	0	0
Résultat EPRA (k€)	60.433	55.778	49.997
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.130.871	15.916.319	15.229.606
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	16.215.456	16.023.694	15.782.594
RESULTAT NET (ordinaire/dilué) PAR ACTION / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)	14,12	9,74	7,12
RESULTAT EPRA (ordinaire/dilué) PAR ACTION / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)	3,75	3,50	3,28

Commentaire 32 : Participation minoritaire

INTERET MINORITAIRE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2019	0
Intérêts minoritaires 2020	0
AU 31/12/2020	0
Intérêts minoritaires 2021	1.183
AU 31/12/2021	1.183

RECONCILIATION DETAILLEE DU RESULTAT NET AU RESULTAT EPRA (EUR X 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
RESULTAT NET (k€)	227.848	155.009	108.465
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-453	0	-434
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-175.392	-107.308	-70.773
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.967	8.077	12.739
+ Impôts différés	21.397	0	0
RESULTAT EPRA (k€)	60.433	55.778	49.997

⁹¹ Voir section 17.11.

Fin 2021, en Belgique, Montea a conclu un nouvel accord de collaboration structurelle avec le groupe de construction Cordeel.⁹² La participation minoritaire résulte de la collaboration avec le Groupe Cordeel, dont il n'était pas question en 2020.

Commentaire 33 : Provisions de long terme

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Pensions	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Commentaire 34 : Dettes financières

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
DETTES FINANCIERES NON COURANTES	556.509	446.742	389.741
Etablissements de crédit	310.833	350.167	261.667
Obligations	198.758	49.787	79.648
Cautions et garanties bancaires déposées	1.588	1.707	1.641
Leasing financier	718	833	943
Autres (*)	44.612	44.247	45.844
DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	92.940	61.794	61.340
Etablissements de crédit	90.833	30.000	29.600
Obligations	0	29.975	30.000
Leasing financier	104	98	92
Autres (*)	2.003	1.721	1.648
TOTAL	649.449	508.535	451.082

(*) La rubrique "Autres" comprend principalement les obligations locatives, liées au terrain de la concession, conformément à la norme IFRS16

Les dettes financières concernent des montants nominaux dans lesquels les intérêts ne sont pas compris.

La Société dispose d'un montant total de € 401,7 millions en lignes de crédit consommées. Montea dispose au 31/12/2021 d'un montant total de € 551,7 millions en lignes de crédit bilatérales confirmées auprès de huit institutions financières. Il reste une capacité non consommée de € 150,0 millions, ce qui signifie que 72,8 % des lignes de crédit sont tirées.

En 2022, 22,6 % (ou € 90,8 millions) de la dette totale en lignes de crédit (€ 401,7 millions) ou 20,4 % (€ 112,5 millions) des lignes de crédit contractuelles (€ 551,7 millions) arrivent à échéance.

Montea dispose par ailleurs d'un total de € 200 millions en emprunts obligataires, dont € 150 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US). Sur ce total, une somme de € 85,0 millions a été prélevée en janvier 2022, ce qui porte le total des emprunts obligataires après cette transaction à € 285 millions.

Il faut ajouter à cela un montant total de dettes de leasing de € 47,3 millions (court terme et long terme), dont € 46,6 millions représentent les dettes de leasing sur les terrains en concession (en raison de IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux photovoltaïques sur le site d'Alost.

Au 31 décembre 2021, les dettes financières totales (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) sont couvertes à 92,7 % par des contrats de couverture d'intérêt du type Interest Rate Swap et Interest

⁹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

Caps. Tous les emprunts obligataires sont à taux d'intérêt fixe. Les lignes de crédit sont assorties d'un taux d'intérêt variable.

Les tableaux ci-dessous reflètent l'analyse de maturité des lignes de crédit, des emprunts obligataires et des instruments de couverture. La dernière colonne contient les charges d'intérêt prévues sur la base de la situation au 31/12/2021, compte tenu d'un Euribor stable.

ETABLISSEMENTS DE CREDIT	Lignes de crédits contractés	Lignes de crédit retirées	Lignes de crédit retirées + intérêts
Lignes de crédit, avec une maturité < 1 an	112.500	90.833	3.471
Lignes de crédit, avec une maturité de 1 - 2 ans	110.833	81.167	3.177
Lignes de crédit, avec une maturité de 2 - 3 ans	93.333	61.667	1.196
Lignes de crédit, avec une maturité > 3 ans	235.000	168.000	1.412
TOTAL	551.667	401.667	9.256

INSTRUMENTS DE COUVERTURE (x EUR 1000)	Montant notionnel	Intérêts instruments de couverture
Instruments de couverture avec une maturité < 1 année	-	4.116
Instruments de couverture avec une maturité 1 - 2 années	50.000	5.113
Instruments de couverture avec une maturité 2 - 3 années	200.000	5.568
Instruments de couverture avec une maturité > 3 années	362.500	20.389
TOTAL	612.500	35.187

OBLIGATIONS (EUR x 1000)	Obligations contractés	Obligations retirés	Intérêts obligations
Obligations avec une maturité < 1 année	-	-	4.464
Obligations avec une maturité 1 - 2 années	-	-	1.225
Obligations avec une maturité 2 - 3 années	-	-	1.225
Obligations avec une maturité > 3 années	285.000	200.000	1.351
TOTAL	285.000	200.000 €	8.264

Le tableau ci-dessous récapitule les emprunts obligataires en cours :

OBLIGATIONS							
Montant nominal (x1000 EUR)	Date de début	Date d'échéance	Intérêt	Taux d'intérêt	Capital de remboursement	Intérêts de remboursement	
25.000	30/06/2015	30/06/2025	Fixe	3,42%	2025	Annuel	
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Variabele	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestriel	
50.000	27/04/2021	27/04/2031	Fixe	1,28%	2031	Semestriel	
30.000	23/06/2021	23/06/2031	Fixe	1,28%	2031	Semestriel	
70.000	23/06/2021	23/06/2036	Fixe	1,44%	2036	Semestriel	
200.000							

Commentaire 35 : Autres dettes financières non courantes

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Instruments de couverture autorisés	19.130	31.065	23.031
TOTAL	19.130	31.065	23.031

Les autres dettes financières non courantes concernent exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2021. Le Commentaire 22 (Immobilisations financières) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt. Au 31/12/2021, les instruments de couverture d'intérêt présentent une valeur négative de € 19,9 millions et une valeur DVA

positive de € 0,8 million, ce qui porte la valeur nette à une valeur négative de € 19,1 millions. Pour la comparaison des justes valeurs avec les valeurs comptables, nous renvoyons au Commentaire 17.

Commentaire 36 : Autres passifs non courants

AUTRES PASSIFS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Garanties	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Commentaire 37 : Dettes commerciales et autres passifs courants

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Exit tax	4.194	147	274
Autres	21.920	17.819	13.940
Fournisseurs	12.731	12.291	10.712
Locataires	3.250	1.649	150
Impôts, salaires et charges sociales	5.940	3.879	3.078
TOTAL	26.113	17.966	14.214

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Dividendes	28	24	24
Autres	315	4.754	4.784
TOTAL	342	4.778	4.809

La rubrique « Exit tax » comprend principalement les provisions constituées suite à l'achat de sociétés immobilières : Blue Gate Antwerp Invest (BGAI) SA, Gula SA, Hoecor SA (voir commentaire 20).

Le poste « Fournisseurs » présente encore un solde de € 12,7 millions. Cela concerne essentiellement des factures encore impayées aux Pays-Bas, majoritairement liées aux investissements en panneaux solaires. Le reste est encore dû à des tiers suite à d'autres développements en cours en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

La section « Impôts, rémunérations et charges sociales » comprend principalement la provision constituée en vue de l'imposition provisoire par l'unité fiscale néerlandaise qui n'a pas encore reçu le statut de FBI demandé. Voir commentaire 26 et section 3.2.3. La section « Autres passifs courants » comprend principalement certains frais liés à la convention dans le cadre de laquelle Montea a renoncé à son droit de préemption sur un terrain de Tilburg. Le montant de la rubrique « Autres passifs courants » de fin 2020 représentait essentiellement une dette ouverte envers Kellen SRL, à la somme de € 4,7 millions, suite à l'acquisition du site de Tiel en Q3/2018, et concerne les recherches archéologiques en cours. Cette somme a été compensée en 2021 par une garantie bancaire en tant que partie du prix d'achat initial.

Commentaire 38 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Revenus immobiliers perçus d'avance	18.129	17.652	16.388
Intérêts et autres charges courus non échus	1.894	3.614	4.146
Autres	0	0	0
TOTAL	20.023	21.266	18.819

Les comptes de régularisation du passif comprennent surtout les revenus locatifs facturés anticipativement, ainsi que l'affectation des intérêts non encore décomptés sur les emprunts obligataires et les lignes de crédit.

Commentaire 39 : Hiérarchie de la juste valeur

Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)		31/12/2021 Valeur exercice	31/12/2021 Niveau 1 (1)	31/12/2021 Niveau 2 (2)	31/12/2021 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.703.680	0	2.055	1.701.625
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	727	0	727	0
C.	Immeubles de placement	1.665.521	0	0	1.665.521
D.	Autres immobilisations corporelles	36.103	0	0	36.103
E.	Actifs financiers non courants	1.106	0	1.106	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	221	0	221	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	49.237	15.172	34.065	0
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	16.469	0	16.469	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	13.104	0	13.104	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.172	15.172	0	0
G.	Comptes de régularisation	4.492	0	4.492	0
	TOTAL DE L'ACTIF	1.752.917	15.172	36.120	1.701.625
	PASSIF	736.637	0	734.810	0
I.	Passifs non courants	597.218	0	595.391	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	556.509	0	554.682	0
	1. Dettes bancaires	312.421	0	312.421	0
	2. Bonds	243.370	0	241.543	0
	3. Dettes financières non courantes divers (garanties,...)	718	0	718	0
C.	Autres passifs financiers non courants	19.130	0	19.130	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	21.579	0	21.579	0
II.	Passifs courants	139.419	0	139.419	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	92.940	0	92.940	0
	1. Dettes bancaires	90.833	0	90.833	0
	2. Leasings	104	0	104	0
	3. Autre	2.003	0	2.003	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	26.113	0	26.113	0
E.	Autres passifs courants	342	0	342	0
F.	Comptes de régularisation	20.023	0	20.023	0
	TOTAL DES CAPITALS PROPRES ET DU PASSIF	736.637	0	734.810	0

Niveau 1 : les valorisations de la juste valeur sont effectuées suivant les cotations (non modifiées) sur les marchés actifs pour des actifs et des engagements identiques ;

Niveau 2 : les valorisations de la juste valeur sont effectuées sur la base d'autres données que les cotations de prix du niveau 1, observables pour l'actif ou le passif, que ce soit directement (sous la forme de prix) ou indirectement (dérivées des prix) ;

Niveau 3 : les valorisations de la juste valeur sont effectuées sur la base de techniques de valorisation qui comprennent pour l'actif ou le passif des données non basées sur des éléments de marché observables (données non observables).

Durant l'exercice 2021, il n'y a pas eu de déplacements entre les différents niveaux de la hiérarchie de juste valeur.

Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)		31/12/2020 Valeur exercice	31/12/2020 Niveau 1 (1)	31/12/2020 Niveau 2 (2)	31/12/2020 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.360.539	0	874	1.359.664
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	589	0	589	0
C.	Immeubles de placement	1.328.823	0	0	1.328.823
D.	Autres immobilisations corporelles	30.842	0	0	30.842
E.	Actifs financiers non courants	64	0	64	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	221	0	221	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	38.382	5.057	27.104	6.221
A.	Actifs détenus en vue de la vente	6.221	0	0	6.221
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	13.374	0	13.374	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	9.646	0	9.646	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.057	5.057	0	0
G.	Comptes de régularisation	4.085	0	4.085	0
	TOTAL DE L'ACTIF	1.398.921	5.057	27.979	1.365.885
	PASSIF	583.610	0	586.120	0
I.	Passifs non courants	477.807	0	480.316	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	446.742	0	449.252	0
	1. Dettes bancaires	351.874	0	351.874	0
	2. Bonds	94.035	0	96.545	0
	3. Dettes financières non courantes divers (garanties,...)	833	0	833	0
C.	Autres passifs financiers non courants	31.065	0	31.065	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II.	Passifs courants	105.803	0	105.803	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	61.794	0	61.794	0
	1. Leasings	30.000	0	30.000	0
	2. Leasings	98	0	98	0
	3. Autre	31.696	0	31.696	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	17.966	0	17.966	0
E.	Autres passifs courants	4.778	0	4.778	0
F.	Comptes de régularisation	21.266	0	21.266	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	583.610	0	586.120	0

IFRS 13 concerne l'application pratique de la juste valeur quand elle est imposée ou autorisée par une autre norme. Le principe a été appliqué à la détermination de la valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires et des instruments financiers.

1. Immeubles de placement

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des placements immobiliers était confiée à l'expert extérieur, qui s'est dans une large mesure basée sur la méthode de la capitalisation.

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des placements immobiliers suivant la méthode de la capitalisation était confiée à l'expert extérieur, qui a déterminé la valeur locative et le rendement de tous les sites individuels sur le marché. La valeur locative et le rendement sur le marché font l'objet de certaines corrections en fonction de la situation spécifique (p.ex. la différence entre le loyer actuel et la valeur locative du marché, la valeur actuelle des investissements futurs et l'estimation de l'inoccupation future).

Comme précisé ci-dessus, la juste valeur des placements immobiliers est principalement déterminée à partir de la valeur locative du marché (€/m²) et de l'équivalent yield (rendement net d'un produit similaire à l'endroit concerné). Le tableau ci-dessous récapitule les deux paramètres par région géographique, avec un minimum,

un maximum et une moyenne pondérée. Par ailleurs, la juste valeur des placements immobiliers dépend de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative sur le marché.

Valorisation juste valeur des immeubles de placement	BE	FR	NL	DE
Méthode de capitalisation des loyers				
Valeur locative de marché (Min - max.) (EUR / m ²)	25-130	30-150	28-130	NVT
Valeur locative de marché (moyenne pondérée) (EUR / m ²)	48,47	55,49	49,12	NVT
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	3,40%-8,00%	4,20%-6,25%	3,27%-7,73%	NVT
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	4,94%	4,94%	4,50%	NVT
Inflation moyenne (%)	6,59%	3,39%	6,41%	5,7%
Loyer actuel par rapport à la valeur locative de marché (%)	99,24%	90,29%	106,46%	NVT

Le tableau ci-dessus montre que le minimum et le maximum de la valeur locative sur le marché sont séparés par un large écart. Cela s'explique essentiellement par :

- * type de locaux logistiques : (p.ex. magasins réfrigérés / magasins cross-dock ou stockage standard) ;
- * situation géographique du bien ;
- * proportion de bureaux dans l'ensemble du site.

Cette méthode n'est plus utilisée car elle n'apporte rien à la méthode de la capitalisation. La méthode du cashflow ne sera retenue que dans des cas très spécifiques, à l'appui de la méthode de la capitalisation.

Le tableau ci-dessous récapitule les principaux paramètres pour 2020 :

Valorisation juste valeur des immeubles de placement	BE	FR	NL
Méthode de capitalisation des loyers			
Valeur locative de marché (Min - max.) (EUR / m ²)	10-130	30-150	15-130
Valeur locative de marché (moyenne pondérée) (EUR / m ²)	47,04	52,13	49,78
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	3,75%-8,00%	4,70%-7,30%	4,61%-7,54%
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	5,58%	5,50%	5,19%
Inflation moyenne (%)	0,35%	-0,03%	0,92%
Loyer actuel par rapport à la valeur locative de marché (%)	105,05%	92,16%	102,59%

2. Panneaux photovoltaïques

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des panneaux solaires repose sur le calcul de la valeur actuelle nette sur la durée résiduelle des certificats verts.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs cumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

La méthode tient compte des éléments suivants :

- La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.
- Les certificats verts représentent de € 23,72 à € 330 par certificat. La contre-valeur d'un certificat est tributaire du temps : dès que les panneaux solaires sont opérationnels, une demande de certificat est introduite. Pour une puissance donnée, le propriétaire a droit à une rétribution. Mais ces redevances ont diminué d'année en année (en 2011 € 330 par certificat, en 2021 € 23,72 par certificat).
- Les revenus de l'énergie vendue aux clients sont basés sur les contrats existants ;
- Les revenus de l'énergie excédentaire sont revendus aux fournisseurs d'énergie suivant les contrats existants ;
- Les frais d'assurance et d'entretien des panneaux solaires sont pris en compte.
- On tient compte d'un taux d'actualisation qui est déterminé par projet et qui s'élève à 4,9 %;
- Il est tenu compte d'une baisse de rendement sur la période de 20 ans, en raison de l'usure, suivant un pourcentage d'environ 0,2 % par an ;
- La valeur résiduelle est à zéro à la fin de la période pour ce qui concerne les certificats verts.

La valeur des panneaux solaires est déterminée chaque trimestre par l'expert immobilier.

La plus-value au lancement d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des fonds propres, en raison de l'utilisation de la méthode d'actualisation des produits futurs, qui génère une valeur marchande plus élevée que le prix de revient initial des panneaux solaires. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en deçà du coût initial. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

3. Instruments dérivés

La détermination de la juste valeur des instruments dérivés a tenu compte d'une part de la juste valeur communiquée à Montea par les institutions financières, sur la base du swap-rate des produits similaires au 31/12/2021 par rapport aux instruments de couverture souscrits. Au 31/12/2021, la juste valeur des instruments dérivés se monte à € -18.840K. Cela devrait normalement relever du niveau 2. Parallèlement, l'entreprise doit aussi apprécier le « non-performance risk ». Montea applique une juste valeur négative à ses instruments de couverture.

Sur la base des estimations (credit default swaps au 31/12/2021, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un « non-performance risk » égal à € 806K, ce qui représente une baisse de € 92K par rapport au 31/12/2020. Ce risque de non-performance influence positivement la juste valeur des instruments dérivés. En raison de l'expression de ce « non-performance risk », la juste valeur de € 19.646K est entièrement comptabilisée au niveau 2. La baisse du non-performance risk s'explique dans une large mesure par l'évolution de la valeur marchande des instruments dérivés durant l'exercice. Le non-performance risk atteignait au 31 décembre 2020 € 898K.

4. Passifs financiers

Les passifs financiers se composent des emprunts obligataires, des lignes de crédit utilisées et des autres dettes. L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des obligations se fonde sur le prix indicatif déterminé sur le marché actif. Les obligations n'étant pas cotées sur le marché au 31/12/2021, elles sont classées en niveau 2 (évaluation d'un produit similaire sur le marché actif). La juste valeur des emprunts obligataires à taux d'intérêt fixe diffère de leur valeur comptable actuelle, en raison de l'évolution du taux Euribor. La juste valeur de ces obligations est inférieure de € 1,8 million à la valeur comptable. Toutes les lignes de crédit de Montea sont souscrites à un taux d'intérêt variable (lignes de crédit bilatérales à Euribor 3 ou 6 mois, floored + marge). De ce fait, la juste valeur des lignes de crédit en cours et la juste valeur de l'emprunt obligataire à taux variable sont à peu près égales à leur valeur comptable. Le classement au niveau 2 se justifie par la disponibilité d'une valorisation sur un marché actif pour des produits similaires.

5. Actifs circulants et engagements (non financiers) de court terme

Les techniques de valorisation et l'input de l'évaluation à la juste valeur, appliqués aux actifs circulants et aux engagements de court terme, résultent du fait que les actifs circulants et les engagements de court terme sont évalués à leur valeur nominale, vu qu'il s'agit de créances et de dettes à court terme, avec un risque de crédit limité.

Commentaire 40 : Information segmentée

Dans le cadre de l'obligation d'information segmentée, la Société applique IFRS 8.

Géographiquement, le portefeuille actuel se trouve en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. La Société dirige et coordonne ses activités suivant des critères géographiques ; ses rapports sont établis suivant cette segmentation géographique. Dans les tableaux suivants, vous trouverez le bilan et le compte de résultat suivant la segmentation géographique.

Commentaire 40.1 : Bilan segmenté pour l'exercice 2021

(EUR x 1.000)		31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
		BE	FR	NL	DE	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.056.640	210.147	576.573	41.613	-181.294	1.703.680
A.	Goodwill	0	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	727	0	0	0	0	727
C.	Immeubles de placement	846.633	209.567	567.708	41.613	0	1.665.521
D.	Autres immobilisations corporelles	26.692	547	8.865	0	0	36.103
E.	Actifs financiers non courants	182.401	0	0	0	-181.294	1.106
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	188	33	0	0	0	221
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	343.587	4.136	18.289	1.937	-318.712	49.237
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	10.993	2.366	5.616	444	-2.951	16.469
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	316.930	13	11.785	138	-315.761	13.104
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	12.651	473	805	1.244	0	15.172
G.	Comptes de régularisation	3.013	1.283	84	111	0	4.492
	TOTAL DE L'ACTIF	1.400.227	214.282	594.863	43.551	-500.006	1.752.917
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	702.674	116.255	360.226	14.904	-177.778	1.016.280
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	701.491	116.255	360.226	14.904	-177.778	1.015.097
A.	Capital	323.777	0	117.045	87	-117.131	323.777
B.	Primes d'émission	234.693	0	0	0	0	234.693
C.	Réserves	12.458	98.585	162.313	453	-45.029	228.780
D.	Résultat net de l'exercice	130.563	17.670	80.868	14.364	-15.618	227.848
II.	Intérêts minoritaires	1.183	0	0	0	0	1.183
	PASSIF	697.553	98.028	234.637	28.647	-322.228	736.637
I.	Passifs non courants	574.315	1.488	21.415	0	0	597.218
A.	Provisions	0	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	555.003	1.488	18	0	0	556.509
C.	Autres passifs financiers non courants	19.130	0	0	0	0	19.130
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	182	0	21.397	0	0	21.579
II.	Passifs courants	123.238	96.540	213.222	28.647	-322.228	139.419
A.	Provisions	0	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	92.827	79	35	0	0	92.940
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	19.419	2.351	8.026	1.159	-4.842	26.113
E.	Autres passifs courants	342	91.220	199.227	27.158	-317.605	342
F.	Comptes de régularisation	10.651	2.890	5.934	329	219	20.023
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.400.227	214.282	594.863	43.551	-500.006	1.752.917

La juste valeur des immeubles de placement belges s'élève à € 846,6 millions pour 2021, € 187,9 millions de plus qu'en 2020. Cette hausse est surtout due à :

- Acquisitions via des transactions sur actions ;
- L'achat d'un bâtiment sur la Vilvoordse laan ;
- La poursuite des développements à Lummen, Anvers et Tongres ;
- La réception de panneaux solaires sur différents sites ;
- Le désinvestissement du bâtiment de Heppignies ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

En France, la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente se monte à € 209,6 millions pour 2021, € 14,6 millions de plus qu'en 2020. En voici les raisons principales :

- La poursuite des développements à Senlis ;
- La réception de panneaux solaires sur différents sites ;
- Le désinvestissement du bâtiment de Sint-Laurent-Blangy ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à € 567,7 millions pour 2021, € 92,6 millions de plus qu'en 2020. Cette évolution s'explique principalement par :

- L'achat d'un bâtiment à Ridderkerk ;
- La poursuite des développements à Tiel, Etten-Leur et Waddinxveen ;
- La réception de panneaux solaires sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement en Allemagne s'élève à € 41,6 millions pour 2021. En 2020, il n'y avait pas encore d'immeubles de placement. La Société est arrivée sur le marché allemand en 2021. Les placements immobiliers allemands concernent surtout :

- Sale & lease back d'un bâtiment logistique avec potentiel de redéveloppement à Leverkusen ;
- Acquisition d'un terrain désaffecté à Mannheim par transaction sur actions.

Commentaire 40.2 : Bilan segmenté pour l'exercice 2020

(EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	860.509	195.691	480.514	-176.175	1.360.539
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	589	0	0	0	589
C.	Immeubles de placement	658.762	194.986	475.075	0	1.328.823
D.	Autres immobilisations corporelles	24.731	672	5.439	0	30.842
E.	Actifs financiers non courants	176.238	0	0	-176.175	64
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	188	33	0	0	221
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	278.235	11.488	12.547	-263.889	38.382
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	6.221	0	0	6.221
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	6.826	2.592	4.171	-215	13.374
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	264.539	620	8.161	-263.674	9.646
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.781	1.114	162	0	5.057
G.	Comptes de régularisation	3.089	942	54	0	4.085
	TOTAL DE L'ACTIF	1.138.744	207.179	493.061	-440.064	1.398.921
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	583.263	98.835	305.870	-172.658	815.311
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	583.263	98.835	305.870	-172.658	815.311
A.	Capital	319.812	0	112.745	-112.745	319.812
B.	Primes d'émission	222.274	0	0	0	222.274
C.	Réserves	-53.032	79.978	151.182	-59.914	118.216
D.	Résultat net de l'exercice	94.209	18.857	41.943	0	155.009
II.	Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
	PASSIF	555.481	108.344	187.191	-267.405	583.610
I.	Passifs non courants	476.068	1.686	53	0	477.807
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	445.003	1.686	53	0	446.742
C.	Autres passifs financiers non courants	31.065	0	0	0	31.065
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
II.	Passifs courants	79.413	106.658	187.138	-267.405	105.803
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	61.669	91	34	0	61.794
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.288	3.004	10.068	-394	17.966
E.	Autres passifs courants	102	100.436	171.450	-267.209	4.778
F.	Comptes de régularisation	12.355	3.127	5.586	198	21.266
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.138.744	207.179	493.061	-440.064	1.398.921

Commentaire 40.3 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2021

(EUR x 1.000)		31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
		BE	FR	NL	DE	Elim.	12 maanden
I.	Revenus Locatifs	35.469	11.253	28.290	558	0	75.571
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	163	-713	124	0	0	-426
	RESULTAT LOCATIF NET	35.632	10.540	28.415	558	0	75.145
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.504	2.342	877	56	0	8.780
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles	-5.660	-2.351	-1.195	-56	0	-9.262
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	8.699	56	2.889	0	-1.564	10.080
	RESULTAT IMMOBILIER	44.176	10.587	30.985	558	-1.564	84.743
IX.	Frais techniques	0	-1	0	0	0	-1
X.	Frais commerciaux	-58	-117	-48	0	0	-222
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-160	-154	0	0	0	-314
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.307	-678	0	0	0	-1.985
XIII.	Autres charges immobilières	-52	-1	0	0	0	-52
	CHARGES IMMOBILIERES	-1.576	-950	-48	0	0	-2.574
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	42.600	9.637	30.938	558	-1.564	82.169
XIV.	Frais généraux de la société	-5.531	-364	-675	-46	1.564	-5.052
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	233	-72	-3	-1	0	158
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	37.302	9.202	30.260	511	0	77.275
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-658	1.110	0	0	0	453
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	87.355	9.840	79.735	14.080	-15.618	175.392
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	124.000	20.152	109.995	14.591	-15.618	253.120
XX.	Revenus financiers	6.693	8	0	0	-6.680	21
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-11.474	-2.263	-4.215	-214	6.680	-11.487
XXII.	Autres charges financières	-69	-21	-4	-1	0	-94
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.967	0	0	0	0	12.967
	RESULTAT FINANCIER	8.117	-2.276	-4.219	-215	0	1.406
XXIV.	Quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	132.117	17.875	105.775	14.376	-15.618	254.526
XXV.	Impôts des sociétés	-1.554	-205	-24.907	-12	0	-26.678
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0	0
	IMPOTS	-1.554	-205	-24.907	-12	0	-26.678
	RESULTAT NET	130.563	17.670	80.868	14.364	-15.618	227.848
	RESULTAT EPRA	30.899	6.720	27.530	284	0	60.433
	Nombre moyen pondéré d'actions	16.130.871	16.130.871	16.130.871	16.130.871	16.130.871	16.130.871
	RESULTAT NET PAR ACTION	8,09	1,10	5,01	0,89	-0,97	14,12
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,92	0,42	1,40	0,02	0,00	3,75

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de € 175,4 millions résultent de la variation positive en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne.

Commentaire 40.4 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2020

(EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Revenus Locatifs	35.118	10.458	24.486	0	70.061
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-187	-153	-124	0	-465
	RESULTAT LOCATIF NET	34.930	10.305	24.362	0	69.597
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.881	1.830	755	0	7.466
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remis en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles	-4.823	-1.879	-1.060	0	-7.762
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4.249	224	600	0	5.074
	RESULTAT IMMOBILIER	39.238	10.479	24.657	0	74.374
IX.	Frais techniques	0	-17	0	0	-17
X.	Frais commerciaux	-22	-74	0	0	-95
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-5	-146	-5	0	-156
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.319	-594	0	0	-1.913
XIII.	Autres charges immobilières	-47	-1	0	0	-48
	CHARGES IMMOBILIERES	-1.393	-831	-5	0	-2.229
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	37.845	9.648	24.653	0	72.145
XIV.	Frais généraux de la société	-3.797	-501	-80	0	-4.378
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-2	-130	0	0	-133
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	34.045	9.018	24.572	0	67.635
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	72.839	12.306	22.164	0	107.308
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	106.884	21.323	46.736	0	174.943
XX.	Revenus financiers	6.920	0	4	-6.830	94
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-11.370	-2.325	-4.073	6.830	-10.938
XXII.	Autres charges financières	-79	-19	-9	0	-107
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.077	0	0	0	-8.077
	RESULTAT FINANCIER	-12.606	-2.343	-4.078	0	-19.027
XXIV.	Quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	94.278	18.980	42.657	0	155.915
XXV.	Impôts des sociétés	-69	-124	-714	0	-906
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0
	IMPOTS	-69	-124	-714	0	-906
	RESULTAT NET	94.209	18.857	41.943	0	155.009
	RESULTAT EPRA	29.447	6.551	19.779	0	55.778
	Nombre moyen pondéré d'actions	15.916	15.916	15.916	0	15.916
	RESULTAT NET PAR ACTION	5,92	1,18	2,64	0,00	9,74
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,85	0,41	1,24	0,00	3,50

La colonne « Éliminations » concerne les écritures de consolidation à effectuer dans le cadre de la consolidation ; ces écritures sont sans impact sur le résultat consolidé.

Parallèlement à la segmentation géographique, la Société fait aussi appel à la segmentation sectorielle de la clientèle afin d'étaler le profil de risque.

Commentaire 41 : Gestion des risques financiers

L'activité normale de Montea peut susciter des risques en termes de cours de change, d'intérêts, de liquidité et de crédit. L'entreprise analyse et examine chaque risque ; elle définit des stratégies pour en maîtriser l'impact économique sur la performance de la Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies avancées sont régulièrement revus et approuvés par le conseil d'administration.

L'analyse de sensibilité au risque d'intérêt doit concerner à la fois le résultat net et les fonds propres. Vu l'absence de couverture, l'impact restera inchangé.

A. Risque de taux d'intérêt

Les dettes financières à court et à long terme de la Société se composent pour un peu plus de la moitié (56 %) de dettes à taux d'intérêt variable. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS et CAP pour couvrir le risque d'intérêt.

Au 31/12/2021, le risque d'intérêt était couvert à 92,7 %, par des contrats à taux fixe ou par des instruments

de couverture, de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt n'exercera qu'un impact minime sur le résultat de la Société.

Une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt de court terme, à la date du 31 décembre 2021, entraînerait une baisse de € 0,7 million du coût financier total (effet positif de € 1,1 million compensé par un effet négatif de € 0,4 million). L'impact positif (€ 1,1 million) peut s'expliquer par le fait que les lignes de crédit contractées à un taux variable comportent souvent un plancher (0 %), ce qui n'est pas le cas de la plupart des instruments de couverture. Cela fait naître un effet de divergence négative entre les lignes de crédit et les instruments de couverture, aussi longtemps que le taux d'intérêt de court terme est négatif. L'effet négatif (€ 0,4 million) résulte d'un taux de couverture de 92,7 %.

B. Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière de la Société au cas où un client ou une contrepartie n'accomplirait pas ses obligations contractuelles. Le management applique une politique de crédit ; l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. Chaque nouveau locataire fait l'objet d'une analyse de solvabilité individuelle avant de se voir offrir un contrat par la Société, compte tenu d'une garantie locative de 3 ou 6 mois.

C. Risque de taux de change

Le portefeuille immobilier de la Société se compose exclusivement de bâtiments situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne ; tous les contrats de bail sont en euros. En conséquence, l'entreprise n'est exposée à aucun risque de change.

D. Risque de liquidité

Le Commentaire 34 récapitule les dettes financières et leur durée respective. L'entreprise maîtrise son risque de liquidité en disposant de facilités de crédit suffisantes⁹³ et en coordonnant le mieux possible les recettes avec les paiements.

Commentaire 42 : Transactions entre entreprises liées

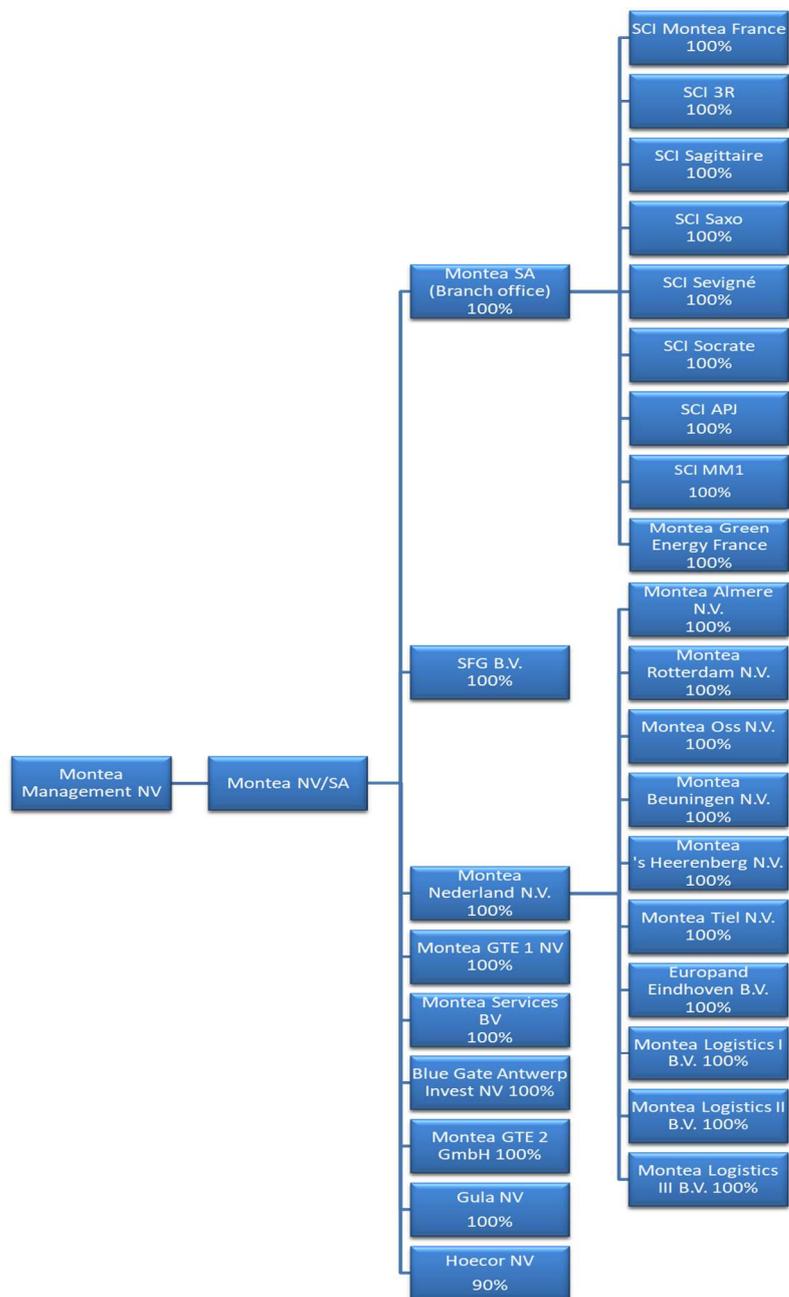
Les transactions avec des entreprises liées se limitent au management fee entre l'Administrateur Unique Montea Management SA et Montea SA. Montea confirme par ailleurs qu'il n'y a pas eu de transaction avec parties liées à des conditions non conformes au marché.

À la fin de l'exercice 2021, les postes suivants étaient inscrits dans les comptes annuels :

Résultat d'exploitation - Indemnités Administrateur Unique :	€ 964 K
Dettes – Compte-courant Montea Management SA :	€ 0K

⁹³ Montea dispose au 31/12/2021 de € 551,7 millions en lignes de crédit, dont € 401,7 millions déjà utilisés. Cela signifie que Montea peut encore disposer de € 150 millions.

Le tableau ci-dessous illustre la structure du groupe au 31 décembre 2021 :



Commentaire 43 : Engagements hors bilan

Pour l'exercice 2021, on relève certains engagements hors bilan :

- la garantie bancaire de € 333.673,23, au profit de De Scheepvaart SA, dans le cadre de la convention de concession de Bilzen conclue avec De Scheepvaart SA. Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 30/12/2042 ;
- la garantie bancaire de € 4.211,25, en faveur de la Vlaams energie- en klimaatagentschap. Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 31/12/2999 ;
- un crédit de cautionnement de € 145.780,34, en faveur de Havenbedrijf Gent GAB, avec échéance le 31/12/2999 ;
- un crédit de cautionnement de € 129.409,00, en faveur de De Haven Brussel, avec échéance le 31/10/2051.

Commentaire 44 : Événements survenus après le 31 décembre 2021

En ce qui concerne les événements survenus après le 31 décembre 2021, nous renvoyons à la section 6.4.5.

17.9. Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2021



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Montea NV (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2021, l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice, le résultat consolidé avant affectation du bénéfice, l'état consolidé des flux de trésorerie et l'état des variations des fonds propres et des réserves consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 21 mai 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 12 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Montea NV, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice, le résultat consolidé avant affectation du bénéfice, l'état consolidé des flux de trésorerie et l'état des variations des fonds propres et des réserves consolidés pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 1.752.917 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 227.848 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union

Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent une part significative (95%) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats.

La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) nécessitent donc un jugement de la part de la direction.

Le risque d'audit réside dans la valorisation de ces immeubles de placement et constitue donc un point clé de notre audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes ;
- obtenu une compréhension des processus sous-jacents et de la conception de l'environnement de contrôle interne ;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et reconcilié avec les contrats sous-jacents ;
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 20 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la

collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les

relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

À notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Résumé des résultats financiers
- EPRA
- Détail du calcul des APM appliqués par Montea SA

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise ainsi que de la traduction libre en français (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) dans la langue officielle néerlandaise ainsi que de la traduction libre en français.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Montea NV au 31 décembre 2021 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de

la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué et nous concluons que le format de la traduction libre des états financiers consolidés numériques inclus dans le rapport annuel en français correspond aux états financiers consolidés numériques inclus dans le rapport financier annuel dans la langue officielle néerlandaise.

Autres mentions .

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 14 avril 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitally signed by Joeri Klaykens
(Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), c=BE
Date: 2022.04.14 07:15:15
+02'00'

Joeri Klaykens *
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

22JK0256

17.10. Forme abrégée des comptes annuels non consolidés de Montea au 31 décembre 2021

Conformément à l'article 3:17 CSA, les comptes annuels de Montea SA sont présentés suivant le schéma abrégé. Les comptes annuels non consolidés n'ont pas encore été déposés à la Banque Nationale de Belgique. Le Commissaire a émis un « avis sans réserve » à l'égard des comptes annuels non consolidés.

17.10.1. Bilan non consolidé au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)

BILAN	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
EUR (x 1.000)	12 mois	12 mois	12 mois
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	1.348.953	1.122.872	965.239
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	727	589	419
C. Immeubles de placement	832.169	723.698	646.819
D. Autres immobilisations corporelles	26.766	25.362	13.174
E. Actifs financiers non courants	489.080	373.012	304.802
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	211	211	25
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
ACTIFS COURANTS	351.517	250.577	206.198
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	6.589	368
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	11.708	10.185	8.640
E. Créances fiscales et autres actifs courants	323.905	226.166	190.141
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	11.997	4.139	5.688
G. Comptes de régularisation	3.907	3.499	1.361
TOTAL DE L'ACTIF	1.700.470	1.373.449	1.171.437
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.015.315	815.691	680.409
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	1.015.315	815.691	680.409
A. Capital	323.777	319.812	314.983
B. Primes d'émission	234.693	222.274	209.184
C. Réserves	229.160	118.596	47.690
D. Résultat net de l'exercice	227.685	155.009	108.552
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0		
PASSIFS	685.155	557.759	491.028
PASSIFS NON COURANTS	574.719	477.122	412.160
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	555.589	446.057	389.129
C. Autres passifs financiers non courants	19.130	31.065	23.031
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0
F. Passif d'impôts différés	0	0	0
PASSIFS COURANTS	110.436	80.637	78.868
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	92.851	61.740	61.300
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.668	5.558	3.739
E. Autres passifs courants	342	87	87
F. Comptes de régularisation	11.574	13.252	13.742
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.700.470	1.373.449	1.171.437

17.10.2. Compte de résultat non consolidé au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)

COMPTÉ DE RESULTATS	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
EUR (x 1.000)	12 mois	12 mois	12 mois
I. Revenus locatifs (+)	41.022	41.143	39.249
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-701	-187	1
RESULTAT LOCATIF NET	40.321	40.955	39.250
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	6.530	5.868	5.438
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-6.695	-5.836	-5.592
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	8.833	5.688	3.300
RESULTAT IMMOBILIER	48.989	46.675	42.397
IX. Frais techniques (-)	0	-7	-16
X. Frais commerciaux (-)	-72	-35	-46
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-227	-17	-38
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.985	-1.890	-1.537
XIII. Autres charges immobilières (-)	-52	-47	-8
CHARGES IMMOBILIERES	-2.335	-1.996	-1.645
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	46.654	44.680	40.752
XIV. Frais généraux de la société (-)	-4.565	-4.065	-3.534
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-194	81	-135
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	41.895	40.695	37.084
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	453	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	89.363	78.782	40.478
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	131.711	119.477	77.561
XX. Revenus financiers (+)	6.726	5.506	6.048
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-12.274	-11.455	-12.016
XXII. Autres charges financières (-)	-77	-86	-91
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	103.360	41.754	36.700
RESULTAT FINANCIER	97.736	35.719	30.641
RESULTAT AVANT IMPOT	229.448	155.196	108.202
XXV. Impôts des sociétés (-)	-1.762	-187	350
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
IMPOTS	-1.762	-187	350
RESULTAT NET	227.685	155.009	108.552
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.131	15.916	15.230
RESULTAT NET (normal) PAR ACTION en euros	14,11	9,74	7,13

17.10.3. Résultat global non consolidé avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)⁹⁴

ETAT DU RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE CONDENSE (EUR x 1.000)	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Résultat net	227.685	155.009	108.552
Autres éléments du résultat global	227	2.402	-242
Eléments repris dans le résultat:	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
Eléments non-repris dans le résultat:	227	2.402	-242
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	227	2.402	-242
Résultat global	227.912	157.411	108.310
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère	227.749	157.411	108.310
Intérêts minoritaires	162	0	0

17.10.4. Affectation du résultat au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)

RESULTAT A AFFECTER EUR (x 1.000)	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
A. RESULTAT NET	227.685	155.009	108.552
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)	-175.392	-107.308	-70.773
1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-175.392	-107.308	-70.773
1a. exercice	-175.392	-107.308	-70.773
1b. exercices antérieurs	0	0	0
1c. réalisations sur biens immobiliers	0	0	0
2. Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0	0
3. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	0	0	0
3a. exercice	0	0	0
3b. exercices antérieurs	0	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)	0	0	0
4a. exercice	0	0	0
4b. exercices antérieurs	0	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	-12.967	8.077	12.739
5a. exercice	-12.967	8.077	12.739
5b. exercices antérieurs	0	0	0
6. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)	0	0	0
6a. exercice	0	0	0
6b. exercices antérieurs	0	0	0
7. Transfert à / de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0	0
8. Transfert à / de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0	0
9. Transfert à / de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0	0
10. Transfert aux / des autres réserves	9.769	-10.474	-10.430
11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0	0
C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13	48.704	45.217	30.352
D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	391	87	9.736

17.10.5. Obligation de distribution au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)

En vertu de l'article 13 de l'AR SIR, Montea doit distribuer en guise de rémunération du capital, à concurrence du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et des dotations/reprises de réserves visées au « Point B. Dotations/reprises de réserves », comme décrit à la section 4 de la partie 1 du chapitre 1 de l'annexe C, au moins la différence positive entre les montants suivants :

80 % du montant déterminé suivant le schéma du chapitre III de l'annexe C, et la réduction nette, durant l'exercice, de la dette de la SIR publique.

ARTICLE 27 DISTRIBUTION IMPOSEE	IFRS 31/12/2021 12 mois
EUR (x 1.000)	
Différence positive (1) - (2)	48.704
80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)	48.704
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	60.880
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	60.880
Résultat net	227.685
+ Amortissements	346
+ Réductions de valeur	766
- Reprises des réductions de valeur	-340
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-77.598
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-453
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-89.363
/- Deferred taxes	0
- Intérêts minoritaires	-162
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (B)	0
+/- Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercice	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers au cours de l'exercice, exonérées de la distribution imposée sous réserve de leur réinvestissement endéans 4 ans	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers, antérieurement exonérées de la distribution imposée et n'ayant pas été réinvesties endéans 4 ans	0
La diminution nette de l'endettement (2)	0
La variation de l'endettement en fonction de la calculation du ratio d'endettement	141.008
Total du passif	127.396
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	-11.934
Passifs non courants - provisions	0
Passifs non courants - passifs d'impôts différés	0
Passifs courants - instruments de couvertures autorisés	0
Passifs courants - provisions	0
Passifs courants - comptes de régularisation	-1.677

⁹⁴ La poste « intérêts minoritaires » est différente par rapport au communiqué de presse et à la présentation de l'entreprise en raison d'une mise à jour de la méthode de calcul.

Selon ce calcul, Montea est obligé de verser un dividende de € 48.834K. Compte tenu du nombre d'actions propres à la date du présent rapport financier annuel, un total de 49.109 K€ sera distribué.

17.10.6. Obligation de distribution au 31 décembre 2021 (en milliers d'euros)

En tant que société, Montea doit aussi se conformer à l'article 7:212 CSA, qui stipule qu'une distribution de dividendes ne peut avoir pour effet que l'actif net descende en dessous du montant du capital et des réserves indisponibles.

D'après le tableau ci-dessus, Montea dispose encore d'un matelas de € 249.175K après distribution du dividende proposé de € 3,03 par action.

ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
EUR (x 1.000)	12 mois	12 mois	12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	323.777	319.812	314.983
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	234.693	222.274	209.184
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) (*)	185.720	81.699	9.588
Réserve de l'impact des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	-27.971	-19.894	-7.155
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0	0
Réserve d'actions propres	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0	0
Autres réserves (+)	0	0	0
Réserve légale (+)	835	835	835
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des sociétés et associations	717.054	604.726	527.435
Actif net avant distribution des dividendes	1.015.315	815.691	680.409
Proposition de dividendes	49.095	45.304	40.088
Actif net après distribution des dividendes	966.220	770.387	640.321
Marge après distribution des dividendes	249.165	165.661	112.887

Les montants en gris dans le tableau ci-dessus ont été actualisés à la suite d'une présentation erronée dans le passé. En conséquence, ces montants ne correspondent pas aux chiffres publiés dans les rapports annuels des exercices clôturés le 31/12/2020 et le 31/12/2019. Soulignons que cela n'exerce aucun effet sur le dividende distribué. Il s'agit seulement de la marge résiduelle après distribution du dividende.

Fin 2021, la marge résiduelle après distribution du dividende se situe à € 249.175K, l'actif net de la SIR ayant augmenté relativement plus que les fonds propres non distribuables (tous deux calculés suivant l'article 7:212 CSA).

17.10.7.État des variations des fonds propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2021

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Capitaux propres
AU 31/12/2019	314.983	209.183	47.690	108.552	680.409
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	4.829	13.091	2.402	0	20.322
Augmentation de capital	4.829	13.091	0	0	17.919
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	2.402	0	2.402
Actions propres	0	0	0	0	0
Actions propres réservés pour le plan d'options des employés	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-40.049	0	-40.049
Résultat reporté	0	0	108.552	-108.552	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	155.009	155.009
AU 31/12/2020	319.812	222.274	118.596	155.009	815.691
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	3.965	12.419	863	0	17.246
Augmentation de capital	3.814	12.419	0	0	16.232
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	227	0	227
Actions propres	0	0	0	0	0
Actions propres détenues pour le plan d'options des employés	151	0	171	0	323
Corrections	0	0	465	0	465
Dividendes	0	0	-45.308	0	-45.308
Résultat reporté	0	0	155.009	-155.009	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	227.685	227.685
AU 31/12/2021	323.777	234.693	229.160	227.685	1.015.315

17.10.8. Affectation du résultat aux fonds propres

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	31/12/2021	Affectation du résultat	Moyens propres avant distribution de dividende mais après affectation du résultat
A. Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	323.777		323.777
B. Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	234.693		234.693
C. Réserves	229.160	178.590	407.750
Réserve légale (+)	835		835
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) (*)	185.720	175.392	361.112
Réserve de l'impact des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	-27.971	12.967	-15.004
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0	0
Réserve d'actions propres	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0	0
Autres réserves (+)	177.599	-9.769	167.831
Résultats reportés des années précédentes (+/-)	-107.024		-107.024
Rendement du capital proposé		49.095	49.095
TOTAL		227.685	1.015.315

17.10.9.État du personnel employé

ETAT DES PERSONNES OCCUPEES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	15,3	6,8	8,5
Temps partiel	1002	2,1	1,1	1,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	17,0	7,6	9,4
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	24383,0	11298,0	13085,0
Temps partiel	1012	3160,6	1564,1	1596,5
Total	1013	27543,6	12862,1	14681,5
Frais de personnel				
Temps plein	1021	1333375	.....	.....
Temps partiel	1022	258925	.....	.....
Total	1023	1592300	813864	778436
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	29015	13610	15404

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	15,0	6,3	8,7
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	25768,6	11615,0	14153,6
Frais de personnel	1023	1380269	700567	679702
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	27028	12437	14591

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL (suite)

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	14	2	15,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	14	2	15,7
Contrat à durée déterminée	111	.....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	113	.....	.....	.....
Par sexe et niveau d'études				
Hommes				
de niveau primaire	120	6	1	6,8
de niveau secondaire	1201	1	.....	1,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	1	.....	1,0
de niveau universitaire	1203	4	1	4,8
Femmes				
de niveau primaire	121	8	1	8,9
de niveau secondaire	1210	.....	.....	.....
de niveau supérieur non universitaire	1211	2	1	2,9
de niveau universitaire	1212	3	.....	3,0
de niveau universitaire	1213	3	.....	3,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	.....	.....	.....
Employés	134	14	2	15,7
Ouvriers	132	.....	.....	.....
Autres	133	.....	.....	.....

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150	.....	.....
Nombre d'heures effectivement prestées	151	.....	.....
Frais pour l'entreprise	152	.....	.....

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTREES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	12	7	16,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	5	.....	5,0
Contrat à durée déterminée	211	7	7	11,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	213	.....	.....	.....

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	13	7	17,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	5	.....	5,0
Contrat à durée déterminée	311	8	7	12,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	313	.....	.....	.....
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	.....	.....	.....
Chômage avec complément d'entreprise	341	.....	.....	.....
Licenciement	342	3	.....	3,0
Autre motif	343	10	7	14,0
Dont : le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350	.....	.....	.....

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Nombre de travailleurs concernés	5801	.....	5811	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5802	.....	5812	.....
Coût net pour l'entreprise	5803	.....	5813	.....
dont coût brut directement lié aux formations	58031	.....	58131	.....
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	.....	58132	.....
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	.....	58133	.....
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	.....	5831	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5822	.....	5832	.....
Coût net pour l'entreprise	5823	.....	5833	.....
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	.....	5851	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5842	.....	5852	.....
Coût net pour l'entreprise	5843	.....	5853	.....

17.11. EPRA⁹⁵

L'EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. L'association compte plus de 280 membres et représente plus de 690 milliards d'euros d'immeubles. Les indices EPRA constituent une référence mondiale et sont les plus utilisés par les investisseurs en immobilier coté en bourse. Les indices regroupent plus de 100 sociétés. Les critères pour figurer dans les indices sont publiés sur le site web EPRA (www.epra.com). Montea fait partie de l'indice EPRA européen et belge depuis septembre 2018.

On trouvera aussi sur le site web EPRA des recommandations en ce qui concerne le reporting et la définition des principaux critères de performance financière pour les sociétés immobilières cotées en bourse (voir EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines). Montea met la plupart des critères de performance EPRA recommandés à la disposition des investisseurs, dans le but de standardiser le reporting pour améliorer la qualité de l'information et faciliter les comparaisons.

⁹⁵ Le commissaire a effectué une évaluation (ISRE 2410) des mesures énumérées dans ce tableau. La publication des données n'est pas requise par le règlement du SIR et n'est pas soumise à l'examen des autorités publiques.

- Tableau récapitulatif des indicateurs de performance EPRA⁹⁶

	Definition	Objectif	31/12/2021	31/12/2020
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:	
			60.433	55.778
			€/action:	
			3,75	3,50
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 pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	€ x 1000:	
			1.144.202	911.747
			€/action:	
			70,56	56,90
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:	
			1.053.984	845.722
			€/action:	
			65,00	52,78
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:	
			1.013.270	817.356
			€/action:	
			62,49	51,01
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.	8,8%	8,3%
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.	8,4%	8,1%
	Definition	Objectif	31/12/2021	31/12/2020
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.	0,4%	1,4%
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.	4,9%	5,5%
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%	5,5%

⁹⁶ Le commissaire a effectué une évaluation s'est penché sur les mesures (ISRE 2410) figurant dans ce tableau.

- **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 valeur réelle 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 valeur réelle 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)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net (IFRS)	227.848	155.009
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la valeur réelle des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-175.392	-107.308
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-453	0
Variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers	-12.967	8.077
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	21.397	0
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	0	0
Résultat EPRA	60.433	55.778
Nombre moyen pondéré d'actions	16.130.871	15.916.319
Résultat EPRA par action (€/action)	3,75	3,50

- **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 valeur réelle 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)	31/12/2021	31/12/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.015.097	815.311
VNA par action (€/action)	62,60	50,88
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la valeur réelle	1.015.097	815.311
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	21.579	-
VI. Valeur réelle des instruments financiers	18.035	31.001
A ajouter:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	89.492	65.436
NRV	1.144.202	911.747
Nombre d'actions entièrement diluées	16.215.456	16.023.694
NRV par action (€/action)	70,56	56,90

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 valeur réelle 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)	31/12/2021	31/12/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.015.097	815.311
VNA par action (€/action)	62,60	50,88
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la valeur réelle	1.015.097	815.311
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	21.579	-
VI. Valeur réelle des instruments financiers	18.035	31.001
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-727	-589
NTA	1.053.984	845.722
Nombre d'actions entièrement diluées	16.215.456	16.023.694
NTA par action (€/action)	65,00	52,78

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 valeur réelle n'est pas égale à la valeur de liquidation.

(en EUR X 1 000)	31/12/2021	31/12/2020
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.015.097	815.311
VNA par action (€/action)	62,60	50,88
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la valeur réelle	1.015.097	815.311
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la valeur réelle des dettes financières à taux fixe	-1.827	2.046
NDV	1.013.270	817.356
Nombre d'actions entièrement diluées	16.215.456	16.023.694
NDV par action (€/action)	62,49	51,01

- **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 (en EUR x 1000)		31/12/2021	31/12/2020
		TOTAL	TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		1.623.701	1.301.836
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Moins projets de développement		-114.834	-54.590
Portefeuille immobilier achevé		1.508.867	1.247.246
Provision pour frais d'acquisition estimés		84.912	70.154
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	1.593.779	1.317.400
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		81.996	76.049
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-4.038	-3.718
Loyers nets annualisés	A	77.958	72.331
Gratuits ou autre 'lease incentives'		348	29
"topped-up" loyers nets annualisés	C	78.306	72.360
EPRA NIY	A/B	4,9%	5,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,9%	5,5%

- 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 :

(en EUR X 1 000)	31/12/2021			31/12/2020		
	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation EPRA (in %)	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation EPRA (in %)
Belgique	279	36.873	0,8%	177	33.760	0,5%
France	-	11.140	0,0%	826	11.494	7,2%
Les Pays-Bas	-	26.903	0,0%	-	26.132	0,0%
Allemagne	-	-	0,0%	-	-	-
TOTAL	279	74.916	0,4%	1.003	71.386	1,4%

- 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)		31/12/2021	31/12/2020
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		7.588	6.557
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-406	-394
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	7.182	6.163
(ix) Frais directs de vacance		-314	-156
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	6.868	6.007
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		81.748	74.224
Revenus locatifs bruts	C	81.748	74.224
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	8,8%	8,3%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	8,4%	8,1%

- Investment Assets

Principaux indicateurs opérationnels du portefeuille immobilier, par pays :

	BE	FR	NL	DE	31/12/2021
Surficie locative	764.721 m ²	201.955 m ²	549.000 m ²	35.965 m ²	1.551.641 m ²
Loyer moyen / m ²	47,8 €/m ²	49,8 €/m ²	52,2 €/m ²	51,2 €/m ²	49,7 €/m ²
Loyers contractuels annualisés	36.592 k€	10.058 k€	28.641 k€	1.842 k€	77.133 k€
Valeur locative estimée (ERV)	36.873 k€	11.140 k€	26.903 k€	NVT	74.916 k€
Loyers nets	35.314 k€	11.245 k€	27.972 k€	558 k€	75.089 k€
Juste Valeur - Immeubles	661.645 k€	202.958 k€	567.667 k€	41.613 k€	1.473.883 k€
Juste Valeur - Panneaux Solaires	26.181 k€	0 k€	8.803 k€	0 k€	34.983 k€
Taux de vacance EPRA (basé sur ERV)	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Durée moyenne jusqu'à la première possibilité de résiliation	5,9 y	4,1 y	10,3 y	6,0 y	7,3 y
La durée moyenne jusqu'à la fin	7,6 y	6,7 y	10,4 y	6,0 y	8,5 y

Loyers par pays et par type d'activité du locataire :

Secteur du locataire (k€)	BE	FR	NL	DE	31/12/2021
Industrie	7.467	2.351	3.466	1.842	15.126
Biens de consommation	5.698	5.454	8.513	0	19.665
Biens primaires	2.616	0	6.493	0	9.108
Logistique	19.078	1.466	10.169	0	30.712
Services	1.733	559	0	0	2.292
Vacance	0	229	0	0	229
TOTAL Current Rent	36.592	10.058	28.641	1.842	77.133

Secteur du locataire (k€)	BE	FR	NL	DE	31/12/2021
Industrie	20%	23%	12%	100%	20%
Biens de consommation	16%	54%	30%	0%	25%
Biens primaires	7%	0%	23%	0%	12%
Logistique	52%	15%	36%	0%	40%
Services	5%	6%	0%	0%	3%
Vacance	0%	2%	0%	0%	0%
TOTAL Current Rent	100%	100%	100%	100%	100%

Principaux locataires du portefeuille, avec leur part dans le total des loyers :

Locataire		Current Rent	
1	DHL aviation	[>3M€]	
2	Doc Morris b	[2,75 - 3M€]	
3	Recycling REKO	[2,5 - 2,75M€]	
4	DHL Global Forwarding	[2,25 - 2,5M€]	
5	Decathlon	[2 - 2,25M€]	
6	Amazon Transport Netherlands B.V.	[2 - 2,25M€]	
7	Koopman	[2 - 2,25M€]	
8	BELRON - Carglass	[2 - 2,25M€]	
9	Borgesius Aalsmeer B.V.	[1,75 - 2M€]	
10	DSV Solutions I & II	[1,75 - 2M€]	
11	Federal Mogul	[1,5 - 1,75M€]	
12	Dachser	[1,25 - 1,5M€]	
13	Vos Logistics	[1,25 - 1,5M€]	
14	Jan De Rijk	[1,25 - 1,5M€]	
15	Delta Wines	[1,25 - 1,5M€]	
16	Aware Food Group	[1,25 - 1,5M€]	
17	Caterpillar	[1,25 - 1,5M€]	
18	FDT Flachdachtechnologie GmbH	[1 - 1,25M€]	
19	Atoutime	[1 - 1,25M€]	
20	Michel Oprey & Beisterveld Natuursteen BV	[1 - 1,25M€]	
21	XPO	[1 - 1,25M€]	
22	Paardekoper B.V	[1 - 1,25M€]	
23	Movianto	[1 - 1,25M€]	
24	GVT	[1 - 1,25M€]	
25	NSK	[1 - 1,25M€]	
Locataires > 1mio€		42.128	55%
Locataires < 1mio€		35.004	45%
TOTAL		77.133	100%

Principaux biens d'investissement (valeur de marché) dans le portefeuille :

	Location	Locataires	Juste Valeur	Juste Valeur	Surface Locative (m²)	Type de propriété	Type de propriété	% de propriété	Forme de propriété	Année d'acquisition	Année de construction / redéveloppement
1	NL Tiel Panovenweg	- REKO Recycling - CRH Struyk	94.000	> 30 mio €	89.445	Land	Land	100%	Full ownership	2018	n.a.
2	BE Willebroek De Hulst	- Decathlon	57.044	> 30 mio €	67.480	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2017
3	NL Heerlen Business park Aventis	- Doc Morris	54.200	> 30 mio €	39.195	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2015	2019
4	NL Aalsmeer Japanlaan & Thailandlaan	- Bakkersland - Scotch & Soda	54.100	> 30 mio €	46.739	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2016 - 2017
5	BE Zaventem Brucargo	- DHL Aviation	42.720	> 30 mio €	66.735	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2017	2016
6	FR Camphin Chemin des Blatiers	- Danone - GBS - DSM - XPO	42.688	> 30 mio €	43.432	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2018	2018
7	NL Born Verloren van Themaatweg	- Koopman Logistics Group	39.400	> 30 mio €	56.302	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2019	n.a.
8	BE Vorst Humaniteitslaan 292	- Unilever - Makro - CDS - Stylelabs	34.482	> 30 mio €	29.235	Multi tenant	Logistics & Light Industrial	100%	Full ownership	2009	1966 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017
9	BE Genk Kruisbosstraat	- Carglass (Belron)	34.465	> 30 mio €	46.232	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2018	2018
10	BE De Hulst - Willebroek Schoondonkweg	- Federal Mogul	33.658	> 30 mio €	29.275	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2016	2016

- Projets de développement

Principaux indicateurs opérationnels des projets de développement, par pays et par projet :

Site & Lieu	Pays	Frais de développement jusqu'au 31/12/2021	Réévaluation	31/12/2021	Coûts estimés à l'achèvement	Valeur à l'achèvement	Date prévue d'achèvement	Status
Bornem	BE	2.524	-34	2.490	Unknown	2.490	Unknown	Commercialization
Lummen	BE	7.586	438	8.024	Unknown	8.024	Unknown	Commercialization
Antwerpen	BE	9.632	971	10.603	29.956	40.560	Q3 2022	Under construction
Tongeren - IIA	BE	5.385	-175	5.210	18.849	24.059	Q4 2022	Under construction
Tongeren - IIB	BE	11.689	0	11.689	Unknown	11.689	Unknown	Commercialization
Solar Panels BE	BE	1.072		1.072	53	1.125	2022	Under construction
	BE	37.888	1.200	39.088	48.858	87.946		
Tiel	NL	11.222	-458	10.764	1.403	12.167	Q1 2022	Under construction
Etten-Leur	NL	9.252	192	9.444	10.539	19.983	Q3 2022	Under construction
Waddinxveen - fase 1	NL	36.007	264	36.271	4.162	40.433	Q1 2022	Under construction
Waddinxveen - fase 2	NL	12.387	235	12.622	Unknown	12.622	Unknown	Commercialization
Solar Panels NL	NL	42		42	8.984	9.026	2022	Under construction
	NL	68.909	233	69.143	25.089	94.231		
Senlis	FR	3.687	-62	3.624	Unknown	3.624	Unknown	Commercialization
Solar Panels FR	FR	2.979		2.979	1.021	4.000	2022	Under construction
	FR	6.666	-62	6.604	1.021	3.624		
TOTAL		113.463	1.371	114.834	74.967	185.802		

Site & Lieu	Pays	Type de construction	% de propriété	Pre-loué (%)	Bureaux (m ²)	Entrepôt (m ²)	Mezzanine (m ²)	Autre (m ²)	Total (m ²)	Terrain non construit (m ²)	ERV à l'achèvement (K€)
Bornem	BE	Unknown	100%							18.447	Unknown
Lummen	BE	Unknown	100%							53.518	Unknown
Antwerpen	BE	Distribution centre	100%	100%	2.674	5.764		2.525	10.963	n.a.	2.815
Tongeren - IIA	BE	Logistics	100%			22.700			22.700	n.a.	1.109
Tongeren - IIB	BE	Unknown	100%							95.117	Unknown
Solar Panels BE	BE	n.a.	100%	n.a.						n.a.	n.a.
	BE				2.674	28.464	0	2.525	33.663	167.083	3.924
Tiel	NL	Distribution centre	100%	100%	500	8.519	664		9.683	n.a.	873
Etten-Leur	NL	Distribution centre	100%	100%	620	23.845	1.968		26.433	n.a.	1.248
Waddinxveen	NL	Logistics	100%	100%	1.812	40.074	7.715		49.601	n.a.	2.695
Waddinxveen	NL	Unknown	100%						0	60.000	Unknown
Solar Panels NL	NL	n.a.	100%	n.a.					0	n.a.	n.a.
	NL				2.932	72.438	10.347	0	85.717	60.000	4.816
Senlis	FR	Unknown	100%						0	170.000	Unknown
Solar Panels FR	FR	n.a.	100%	n.a.					0	n.a.	n.a.
	NL				0	0	0	0	0	170.000	0
TOTAL					5.606	100.902	10.347	2.525	119.380	397.083	8.740

- Croissance « Like-for-Like » des loyers IFRS

(in EUR x 1000)	LOYER 31/12/2020	LIKE FOR LIKE					NON COMPARABLE				LOYER 31/12/2021
		(location de) Vide locatif	Nouvelle vacance	Re-négociation	Indexation	Autre	Nouveau site	Indexation	Site vendu	Autre	
Belgique	30.574	75	-103	34	282	-24					30.838
France	7.671	298	-7	10	6	0					7.978
Les Pays-Bas	23.970	0	0	42	287	0					24.303
Allemagne	0	0	0	0	0	0					0
LIKE for LIKE	62.215	373	-110	86	575	-24					63.119
Belgique	4.448						1.377	14	-144	-1.071	4.624
France	2.787						1.119	8	-472	-167	3.275
Les Pays-Bas	517						3.214	7	0	-114	3.621
Allemagne	0						558	0	0	0	558
NON COMPARABLE	7.752						6.269	28	-616	-1.351	12.079
TOTAL	69.967	373	-110	86	575	-24	6.269	28	-616	-1.351	75.197

Variation "Like-for-Like" de l'année **900**

Belgique	49,1%	0,1%	-0,2%	0,1%	0,5%	0,0%					49,6%
France	12,3%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					12,8%
Les Pays-Bas	38,5%	0,0%	0,0%	0,1%	0,5%	0,0%					39,1%
Allemagne	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					0,0%
LIKE for LIKE	100,0%	0,6%	-0,2%	0,1%	0,9%	0,0%					101,5%

Variation "Like-for-Like" de l'année **1,4%**

Note :

- Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2020 au 31/12/2021) est considéré comme un bâtiment entièrement comparable entre ces deux années. L'ensemble des bâtiments qui remplissent cette condition fait l'objet de l'analyse « Like-for-Like ». Tous les autres bâtiments sont considérés comme non comparables (« non comparable »).
- Le scope utilisé est le même que celui du Roll Forward des immeubles de placement (voir plus bas).

- Roll Forward des biens d'investissement

(in EUR x 1000)	INVESTMENT ASSETS 31/12/2020	LIKE FOR LIKE		NON COMPARABLE					INVESTMENT ASSETS 31/12/2021
		CAPEX	Ré-évaluation	Acquisitions	Ventes	Transfert de / à projets de développement	CAPEX	Réévaluation	
Belgique	521.636	3.808	71.930						597.374
France	175.425	442	8.288						184.156
Les Pays-Bas	393.070	137	40.552						433.759
Allemagne	0	0	0						0
LIKE for LIKE	1.090.131	4.388	120.770						1.215.289
Belgique	23.731			45.557	-7.698	0	95	2.586	64.272
France	23.413			0	-6.607	0	56	1.950	18.812
Les Pays-Bas	80.221			14.375	0	-288	97	39.502	133.907
Allemagne	0			42.737	0	0	7	-1.131	41.613
NON COMPARABLE	127.366			102.668	-14.304	-288	254	42.907	258.603
TOTAL	1.217.497	4.388	120.770	102.668	-14.304	-288	254	42.907	1.473.893

Variation "Like-for-Like" de l'année **125.158**

Belgique	42,8%	0,3%	5,9%						49,1%
France	14,4%	0,0%	0,7%						15,1%
Les Pays-Bas	32,3%	0,0%	3,3%						35,6%
Allemagne	0,0%	0,0%	0,0%						0,0%
LIKE for LIKE	89,5%	0,4%	9,9%						99,8%
Belgique	1,9%			3,7%	-0,6%	0,0%	0,0%	0,2%	5,3%
France	1,9%			0,0%	-0,5%	0,0%	0,0%	0,2%	1,5%
Les Pays-Bas	6,6%			1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%	11,0%
Allemagne	0,0%			3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,1%	3,4%
NON COMPARABLE	10,5%			8,4%	-1,2%	0,0%	0,0%	3,5%	21,2%
TOTAL	100,0%	0,4%	9,9%	8,4%	-1,2%	0,0%	0,0%	3,5%	121,1%

Variation "Like-for-Like" de l'année **10,3%**

Note :

Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2020 au 31/12/2021) est considéré comme un bâtiment entièrement comparable entre ces deux années. L'ensemble des bâtiments qui remplissent cette condition fait l'objet de l'analyse « Like-for-Like ». Tous les autres bâtiments sont considérés comme non comparables (« non comparable »). Nous attirons en outre votre attention sur le fait que seuls les « standing investments » figurent dans ce tableau, tandis que le tableau Capex (voir plus bas) reprend aussi les concessions, les panneaux photovoltaïques et les développements.

- Analyse durée résiduelle jusqu'à la première possibilité de résiliation

ANALYSE DUREE RESTANTE - 1ère BREAK		BE	FR	NL	DE	TOTAL
Durée moyenne restante - 1ère break		5,9 y	4,1 y	10,3 y	7,3 y	7,3 y
ERV 1ère break	ERV qui expire dans la première année	645	1.118	646	0	2.408
	ERV qui expire dans la deuxième année	1.323	1.935	0	0	3.258
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	9.507	2.531	617	0	12.655
	ERV qui expire après la 5e année	25.399	5.556	25.639	0	56.594
	TOTAL	36.873	11.140	26.903	0	74.916
	ERV qui expire dans la première année	0,9%	1,5%	0,9%	0,0%	3,2%
	ERV qui expire dans la deuxième année	1,8%	2,6%	0,0%	0,0%	4,3%
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	12,7%	3,4%	0,8%	0,0%	16,9%
	ERV qui expire après la 5e année	33,9%	7,4%	34,2%	0,0%	75,5%
	TOTAL	49,2%	14,9%	35,9%	0,0%	100,0%
Current Rent 1ère break	Current Rent qui expire dans la première année	-47	0	0	0	-47
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	0	0	0	0	0
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	511	0	0	0	511
	Current Rent qui expire après la 5e année	36.128	10.058	28.641	1.842	76.669
	TOTAL	36.592	10.058	28.641	1.842	77.133
	Current Rent qui expire dans la première année	-0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,1%
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
	Current Rent qui expire après la 5e année	46,8%	13,0%	37,1%	2,4%	99,4%
	TOTAL	47,4%	13,0%	37,1%	2,4%	100,0%

- Analyse durée résiduelle jusqu'à la fin du contrat

ANALYSE DUREE RESTANTE - FIN		BE	FR	NL	DE	TOTAL
Durée moyenne restante - fin du contrat		7,6 y	6,7 y	10,4 y	6,0 y	8,5 y
ERV fin du contrat	ERV qui expire dans la première année	645	1.118	646	0	2.408
	ERV qui expire dans la deuxième année	967	571	0	0	1.538
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	5.970	1.635	617	0	8.222
	ERV qui expire après la 5e année	29.292	7.816	25.639	0	62.747
	TOTAL	36.873	11.140	26.903	0	74.916
	ERV qui expire dans la première année	0,9%	1,5%	0,9%	0,0%	3,2%
	ERV qui expire dans la deuxième année	1,3%	0,8%	0,0%	0,0%	2,1%
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	8,0%	2,2%	0,8%	0,0%	11,0%
	ERV qui expire après la 5e année	39,1%	10,4%	34,2%	0,0%	83,8%
	TOTAL	49,2%	14,9%	35,9%	0,0%	100,0%
Current Rent fin du contrat	Current Rent qui expire dans la première année	246	229	685	0	1.160
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	731	601	0	0	1.332
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	5.847	1.636	605	0	8.088
	Current Rent qui expire après la 5e année	29.768	7.592	27.351	1.842	66.553
	TOTAL	36.592	10.058	28.641	1.842	77.133
	Current Rent qui expire dans la première année	0,3%	0,3%	0,9%	0,0%	1,5%
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	0,9%	0,8%	0,0%	0,0%	1,7%
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	7,6%	2,1%	0,8%	0,0%	10,5%
	Current Rent qui expire après la 5e année	38,6%	9,8%	35,5%	2,4%	86,3%
	TOTAL	47,4%	13,0%	37,1%	2,4%	100,0%

- CAPEX

(en EUR X 1 000)	31/12/2021					31/12/2020					
	Group (excl. Joint Ventures)				Joint Ventures (proportionate share)	TOTAL GROUP	Group (excl. Joint Ventures)			Joint Ventures (proportionate share)	TOTAL GROUP
	BE	FR	NL	DE			BE	FR	NL		
i) Investissements	49.806	-	12.588	42.744	-	105.138	-	-	22.521	-	22.521
ii) Développement	26.590	3.689	32.214	-	-	62.493	3.384	13.595	49.902	-	66.880
iii) Désinvestissements	-7.745	-6.627	-	-	-	-14.372	-	-	-	-	-
iv) Immeubles de placement	4.002	498	495	-	-	4.995	2.530	912	986	-	4.428
iv.a) Superficie locatif supplémentaire	2.604	-	-	-	-	2.604	768	-	-	-	768
iv.b) Pas de superficie locatif supplémentaire	1.318	498	495	-	-	2.311	1.642	912	986	-	3.540
iv.c) Incitatifs aux locataires	80	-	-	-	-	80	120	-	-	-	120
iv.d) Autres types de dépenses significatives non affectées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
v) Intérêts capitalisés	1.337	-	16	-	-	1.352	474	333	119	-	926
Total CapEx	73.990	-2.440	45.313	42.744	-	159.607	6.387	14.839	73.528	-	94.754

En 2021, Montea a investi € 159,6 M dans son parc immobilier. Le tableau ci-dessus reprend les investissements dans i) l'acquisition de nouveaux terrains et bâtiments, ii) les autres développements de terrains et bâtiments, iii) les désinvestissements, iv) les investissements immobiliers existants et v) les intérêts activés. Les investissements dans le portefeuille immobilier existant sont décomposés en iv.a) dépenses ayant pour but d'agrandir la surface louable, iv.b) amélioration de la surface louable existante sans extension, et iv.c) dépenses jouant le rôle d'incitatifs pour les locataires.

Nous attirons en outre votre attention sur le fait ce tableau comprend non seulement les « standing investments » mais aussi les concessions, les panneaux photovoltaïques et les développements.

17.12. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea

Résultat sur le portefeuille

Définition : Il s'agit des variations négatives et / ou positives de la valeur réelle 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 valeur réelle 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>	31/12/2021	31/12/2020
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	453	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	175.392	107.308
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-21.397	-
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	154.448	107.308

Résultat financier hors variations de la valeur réelle 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 valeur réelle 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>	31/12/2021	31/12/2020
Résultat financier	1.406	-19.027
A exclure: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.967	8.077
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-11.561	-10.950

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>	31/12/2021	31/12/2020
Résultat immobilier	84.743	74.374
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	77.275	67.635
MARGE D'EXPLOITATION	91,2%	90,9%

Coût moyen de la dette

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

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

Calcul :

COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Résultat financier	1.406	-19.027
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	73	-94
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.967	8.077
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	2.125	2.090
Intérêts intercalaires	-1.352	-926
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-10.714	-9.880
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	589.371	511.633
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (A/B)	1,8%	1,9%

Interest coverage ratio

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

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

Calcul :

INTEREST COVERAGE RATIO <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	77.275	67.635
Revenues financiers (+)	21	94
TOTAL (A)	77.296	67.729
Charges financières nettes (-)	11.487	10.938
TOTAL (B)	11.487	10.938
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,73	6,19

Dettes nettes/EBITDA

Définition : Le ratio Dettes nettes / 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 <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	649.449	508.535
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-15.172	-5.057
Net debt (IFRS) A	634.277	503.478
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) B	77.275	67.635
+ Amortissements	346	278
EBITDA (IFRS) C	77.621	67.913
Net debt / EBITDA A/C	8,2	7,4

17.13. Informations intercalaires et autres informations financières

En ce qui concerne les informations financières intercalaires de la Société, nous renvoyons aux rapports intermédiaires du 31 mars 2021, du 30 juin 2021 et du 30 septembre 2021, incorporés par référence dans ce rapport financier annuel.

17.14. Contrôle des informations financières annuelles historiques par le commissaire

En ce qui concerne le contrôle des informations financières annuelles historiques de la Société par le commissaire, nous renvoyons aux rapports financiers annuels (rapport du commissaire à l'assemblée générale de la Société) pour les exercices 2019 et 2020, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

Rapport financier annuel 2019	“Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2019” (p. 197)
Rapport financier annuel 2020	“Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2020” (p. 206)
Rapport financier annuel 2021	“Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2021” (p. 223)

17.15. Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de changement brut significatif durant l'exercice 2021. La fourniture d'informations financières pro forma ne s'impose donc pas.

17.16. Politique de dividende

En vertu de l'article 13 de l'AR SIR, Montea doit distribuer en guise de rémunération du capital, à concurrence du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et des dotations/reprises de réserves visées au « Point B. Dotations/reprises de réserves », comme décrit à la section 4 de la partie 1 du chapitre 1 de l'annexe C, au moins la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant déterminé suivant le schéma du chapitre III de l'annexe C ; et
- la réduction nette, durant l'exercice, de la dette de la SIR publique.

En ce qui concerne les prévisions des dividendes pour l'exercice 2022, nous renvoyons à la section 11.9 « Prévisions de dividende » du présent rapport financier annuel.

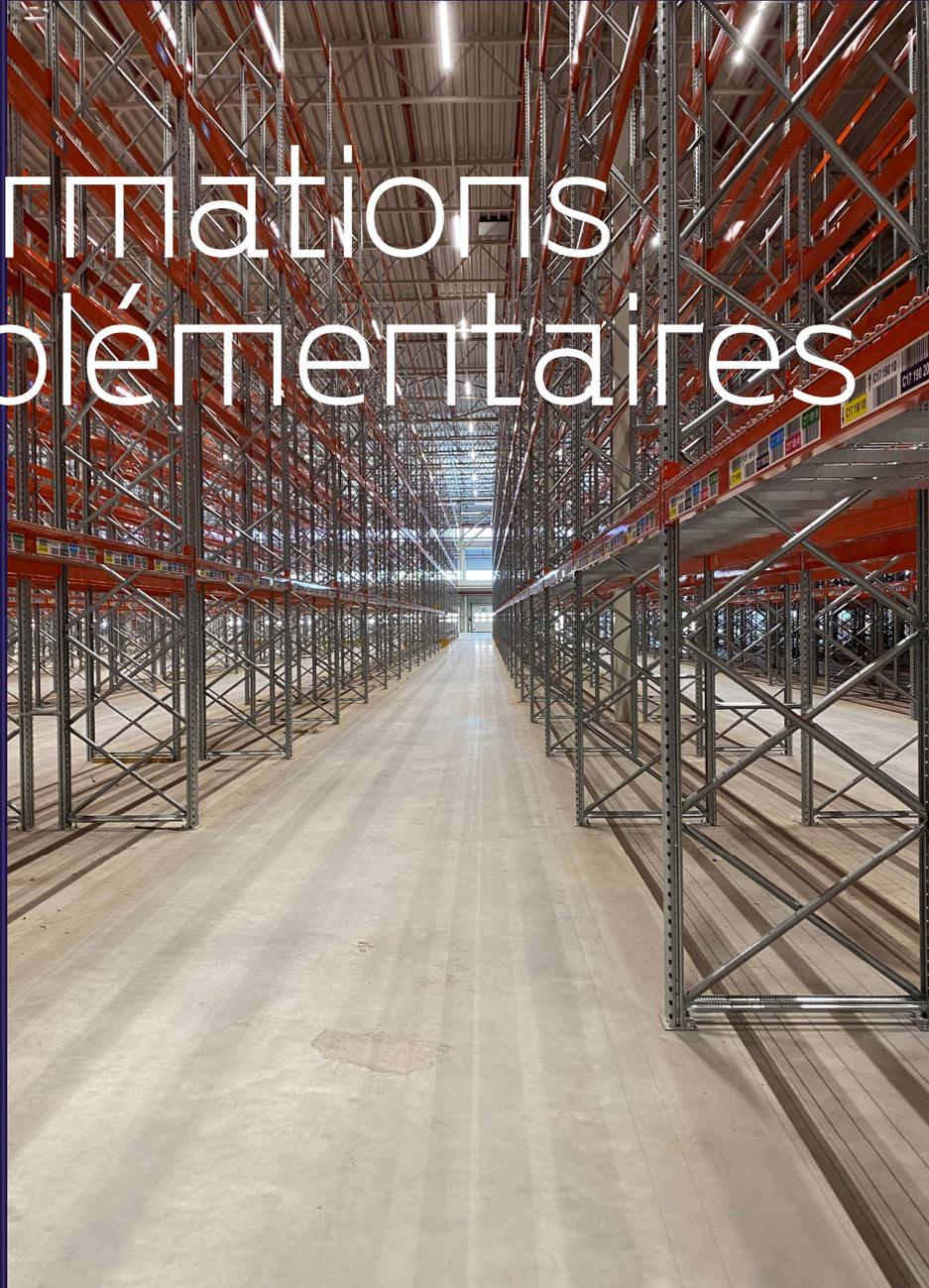
17.17. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le conseil d'administration de Montea Management SA déclare qu'il n'existe pas (sur la période de 12 mois précédant la date de ce rapport financier annuel) d'intervention des pouvoirs publics, de procédure judiciaire ni de procédure d'arbitrage pouvant influencer la situation financière ou la rentabilité de Montea, et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de situations ou de faits qui pourraient être à l'origine d'une telle intervention des pouvoirs publics, procédure judiciaire ou procédure d'arbitrage.

17.18. Changement significatif de la situation financière ou commerciale de Montea

La position financière ou commerciale de Montea n'a pas changé sensiblement depuis le 31 décembre 2021.

18. Informations complémentaires



18.1. Capital

Le capital social consolidé de Montea au 31 décembre 2021 atteint € 330.469.920,07 y compris les frais d'augmentation de capital et les variations de la valeur des actions propres.

CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION (x EUR 1.000)	Capital	Frais de l'augmentation de capital	Capital d'actions options personnel	Prime d'émission	Nombre d'actions
AU 31/12/2019	321.648	-5.871	-794	209.184	15.782.594
Apport en numéraire + dividende optionnel	4.914	-85	0	13.091	241.100
AU 31/12/2020	326.562	-5.956	-794	222.274	16.023.694
Dividende optionnel	3.908	-94	151	12.419	191.762
AU 31/12/2021	330.470	-6.050	-643	234.693	16.215.456

Le capital est représenté par 16.215.456 actions ordinaires entièrement libérées, sans indication de valeur nominale. Il n'existe pas d'actions privilégiées. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale (à l'exception des actions propres de la Société, dont le droit de vote est suspendu). Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque les seuils légaux ou statutaires sont atteints ou franchis à la hausse ou à la baisse (réglementation sur la transparence).

18.2. Principales dispositions des statuts

La dernière version des statuts de Montea date du 10 juin 2021, à l'occasion de la modification des statuts pour l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature, dans le contexte d'un dividende optionnel. Toute modification des statuts de Montea doit se conformer aux règles exposées dans le CSA, la Loi SIR et l'AR SIR.

18.2.1. Objet

“Article 3 des statuts – Objet

3.1. La Société a exclusivement pour objet de :

(a) de mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution ; et

(b) dans les limites de la législation SIR, détenir des biens immobiliers comme visé dans la loi SIR.

Si la législation SIR devait changer à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la législation SIR, la Société sera également autorisée à investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, conclure ou rejoindre avec un opérateur public une ou plusieurs

(i) conventions DBF ou « Design, Build, Finance » ;

(ii) conventions DB(F)M ou « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;

(iii) conventions DBF(M)O ou « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » et/ou

(iv) conventions de concession de travaux publics concernant des bâtiments et/ou autres infrastructures immobilières ainsi que les services correspondants, sur base de quoi

(i) la Société assure la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou le citoyen en tant qu'utilisateur final, afin de répondre à un besoin sociétal et/ou de permettre la fourniture d'un service public ;

(ii) le risque correspondant en termes de financement, de disponibilité, de demande et/ou d'exploitation, en plus du risque de construction éventuel, peut être entièrement ou partiellement supporté par elle, sans disposer nécessairement de droits réels à cet effet ; ou

(d) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, développer, faire développer, construire, faire construire, gérer, faire gérer, exploiter, faire exploiter ou mettre à disposition :

(i) installations et entrepôts pour le transport, la distribution ou le stockage de l'électricité, du gaz, des combustibles fossiles et non fossiles et de l'énergie en général ainsi que les biens connexes ;

(ii) installations pour le transport, la distribution, le stockage ou l'épuration des eaux ainsi que les biens connexes ;

(iii) installations pour la production, le stockage et le transport des énergies renouvelables ou non ainsi que les biens connexes ; ou

(iv) installations de traitement et d'incinération des déchets ainsi que les biens connexes.

(e) la détention initiale de moins de 25 % in du capital ou, si la société concernée n'a pas de capital, moins de 25% des fonds propres d'une société dans laquelle les activités visées à l'art. 4.1, (c) ci-dessus sont exercées, pourvu que ladite participation, dans les deux ans ou tout délai plus long que l'entité publique cocontractante exige, après la fin de la phase de construction du projet PPS (au sens de la loi SIR), en conséquence d'une cession d'actions, soit transformée en une participation conformément aux dispositions de la loi SIR.

Si la législation SIR change et autorise l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra exercer ces nouvelles activités.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes les activités liées à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. La Société peut investir de manière temporaire ou complémentaire dans des valeurs non immobilières au sens de la législation SIR. Ces investissements seront réalisés en accord avec la politique de gestion des risques de la Société, et suffisamment diversifiés pour garantir un bon étalement des risques. La Société peut aussi détenir des liquidités non affectées, dans toutes les devises, sous la forme de comptes à vue, de dépôts à terme ou de tout autre instrument monétaire facilement négociable.

La Société peut par ailleurs effectuer des opérations sur des instruments de couverture, pourvu que ceux-ci soient exclusivement destinés à couvrir le risque d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR, à l'exclusion de toute opération à caractère spéculatif.

3.3. La Société peut donner ou prendre en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité consistant à donner des biens immobiliers en leasing avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre complémentaire, sauf si les biens immobiliers sont consacrés à des fins d'intérêt général, y compris le logement social et l'enseignement, auxquels cas l'activité peut être exercée à titre principal.

3.4. La Société peut, par le moyen d'une fusion ou autrement, participer à toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou complémentaire, qui sont de nature à promouvoir le développement de son exploitation, et en général, elle peut accomplir toutes les opérations en relation directe ou indirecte avec son objet social, ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. "

18.2.2. Conditions relatives à la modification du capital – Droits, droits préférentiel et restrictions applicables à chaque catégorie d'actions existantes

"Article 6 des statuts – Capital

6.1. Souscription et libération du capital

Le capital de la société s'élève à trois cents trent millions quatre cent soixante-neufs mille neuf cent vingt euros et sept centimes (EUR 330.469.920,07). Il est représenté par seize million deux cent quinze mille quatre cent cinquante-six (16.215.456) actions sans valeur nominale, représentant chacune un / seize million deux cent quinze mille quatre cents cinquante-sixième (1/16.215.456) part du capital.

6.2. Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et associations et à la législation SIR. La Société ne souscrit pas, directement ou indirectement, à sa propre augmentation de capital.

A l'occasion de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle

et les conditions d'émission des nouvelles actions, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Si une prime d'émission est demandée, elle doit être comptabilisée dans un ou plusieurs comptes de capitaux propres distincts au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider d'affecter les éventuelles primes d'émission, après déduction d'un montant égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, à un compte indisponible qui constituera une garantie pour les tiers au même titre que le capital, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale, déterminante en matière de modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport complémentaire en espèces.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit préférentiel des actionnaires ne peut être limité ou supprimé que dans la mesure où, dans la mesure requise par la législation SIR, un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres dans les conditions prévues par la législation SIR.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux dispositions du Code des sociétés et doivent être réalisées conformément aux conditions prévues par la législation SIR.

6.3. Capital autorisé

L'organe d'administration peut augmenter le capital en une ou plusieurs fois, aux dates et suivant les modalités qu'il déterminera, d'un montant maximum de

a) cent soixante-trois millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent cinq euros vingt-six centimes (€ 163.280.905,26) pour les augmentations de capital publiques par apport en numéraire prévoyant la faculté pour les actionnaires d'exercer le droit de préférence légal ou le droit d'attribution irréductible,

b) cent soixante-trois millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent cinq euros vingt-six centimes (€ 163.280.905,26) pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,

c) trente-deux millions six cent cinquante-six mille cent quatre-vingt-un euros cinq centimes (€ 32.656.181,05) pour (1) les augmentations de capital par apport en numéraire ne prévoyant pas la faculté pour les actionnaires de la société d'exercer le droit de préférence légal ou le droit d'attribution irréductible, (2) pour les augmentations de capital par apport en nature (autres que dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel), ou (3) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que l'organe d'administration ne pourra en aucune circonstance augmenter le capital d'une somme supérieure au maximum légal, à savoir trois cent vingt-six millions cinq cent soixante et un mille huit cent dix euros cinquante et un centimes (€ 326.561.810,51).

En cas d'augmentation de capital avec versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit en capital est déduit du capital autorisé encore disponible.

Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 mai 2021.

Les augmentations de capital ainsi décidées par l'organe d'administration unique peuvent passer par une souscription en liquide ou par un apport en nature, moyennant le respect des dispositions légales, ou encore par incorporation de réserves ou de primes d'émission avec ou sans création de nouveaux titres. Les augmentations de capital peuvent entraîner l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Une augmentation de capital peut aussi passer par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, attachés ou non à une autre valeur mobilière, qui peuvent entraîner la création d'actions avec ou sans droit de vote.

L'organe d'administration peut limiter ou exclure le droit de préférence octroyé par le Code des sociétés aux actionnaires, y compris au bénéfice d'une ou plusieurs personnes qui ne font pas partie du personnel de la Société ni d'une de ses filiales, moyennant l'octroi aux actionnaires existants d'un droit d'attribution irréductible au moment de l'octroi de nouveaux titres. Dans le cas échéant, ce droit d'attribution irréductible remplit les conditions imposées par la législation SIR et les statuts. Sans préjudice de l'application de la réglementation applicable, les restrictions susmentionnées dans le cadre de la suppression ou de la limitation du droit de préférence ne sont pas applicables à un apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, (i) dans le cadre du capital autorisé lorsque le montant cumulé des augmentations de capital réalisées sur une période de douze (12) mois conformément à l'article 26, §1, troisième alinéa de la loi SIR sur une période de douze (12) mois, ne dépasse pas dix pour cent (10 %) du montant du capital au moment de la décision d'augmenter le capital ou (ii) en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition qu'il soit effectivement mis à la disposition de tous les actionnaires.

Les augmentations de capital par apport en nature sont réalisées dans les conditions prescrites par la législation SIR

et dans les conditions prévues par les statuts. Ces apports peuvent également porter sur des droits à dividendes dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Si les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit être comptabilisé sur un ou plusieurs comptes de capitaux propres distincts au passif du bilan.

6.4. *Acquisition, prise en gage et vente d'actions propres.*

La société peut acquérir, mettre en gage ou céder ses propres actions dans les conditions déterminées par la loi.

En particulier, l'organe d'administration est autorisé, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, à acquérir ou à prendre en garantie (même en dehors de la bourse) pour le compte de la Société, des actions propres de la Société avec un maximum de dix pour cent (10 %) du nombre total d'actions émises à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Brussels au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant la date de l'opération (acquisition et gage) et qui ne peut être supérieur à cent vingt-cinq (125%) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Brussels au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant la date de l'opération (acquisition et gage).

Le conseil d'administration est également explicitement autorisé à transférer des actions de la Société à, entre autres, une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales, sous réserve du respect du Code belge des sociétés et associations.

Les autorisations visées ci-dessus n'affectent pas les pouvoirs du conseil d'administration, conformément aux dispositions légales applicables, d'acquérir, de prendre en garantie ou d'aliéner des actions de la société, lorsqu'aucune autorisation n'est requise par les statuts ou l'autorisation de l'assemblée générale, ou lorsqu'une telle autorisation n'est plus nécessaire.

Les autorisations visées ci-dessus couvrent les acquisitions et cessions d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de la Société au sens des dispositions légales régissant l'acquisition d'actions de leur société mère par des filiales.

L'organe de gestion est également explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la société au personnel de la société ou de ses filiales, même si les actions propres sont aliénées plus de douze mois après leur acquisition.

6.5. *Réduction de capital*

La Société peut procéder à des réductions de capital moyennant le respect des dispositions légales en la matière.

6.6. *Fusions, scissions et opérations assimilées*

Les fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles du Code des sociétés et associations, doivent être menées à bien conformément aux conditions de la législation SIR et le Code des sociétés et associations."

18.2.3. Modifications des droits des actionnaires

Conformément aux articles 7:153 en 7:155 CSA les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par une assemblée générale extraordinaire. Le document avec les informations sur les droits des actionnaires visés aux articles 7:130 en 7:139 CSA est accessible sur le site web de Montea : <https://montea.com/investor-relations/fr/shareholder-meeting>.

18.2.4. Mode de convocation des assemblées générales annuelles et extraordinaires

"Article 19 des statuts – Réunion

L'assemblée générale annuelle se réunit le troisième mardi du mois de mai à 10 heures.

S'il s'agit d'un jour férié, l'assemblée se tient le jour ouvrable précédent à la même heure (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

Une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire se tient au siège de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou autrement.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent exiger la convocation d'une assemblée générale afin de soumettre une ou plusieurs propositions, et ce conformément au Code des sociétés et associations, est fixé à un maximum de dix pour cent (10%) du capital.

Un ou plusieurs actionnaires représentant ensemble au moins trois pour cent (3 %) du capital de la Société peuvent, en vertu des dispositions du code des Sociétés, demander que des sujets à débattre soient inscrits à l'ordre du jour de

toute assemblée générale et peuvent soumettre des propositions de décisions en relation avec les sujets qui sont ou seront inscrits à l'ordre du jour.

Article 20 des statuts – Participation à l'assemblée

Le droit de participer à une assemblée générale et l'exercice du droit de vote sont subordonnés à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, le quatorzième jour précédant l'assemblée générale à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après la « date d'enregistrement »), soit par inscription au registre des actions nominatives de la Société, soit par inscription sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de compensation, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Pour être autorisés à prendre part à l'assemblée, les détenteurs d'actions dématérialisées sont tenus de produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou par un teneur de compte agréé, spécifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire sur ses comptes à la date de l'enregistrement, avec lesquelles l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Le dépôt de l'attestation doit intervenir au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée générale, au siège social ou auprès des organismes cités dans la convocation. Les détenteurs d'actions au porteur qui souhaitent participer à l'assemblée générale doivent faire part à la Société de leur intention par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique, au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée doivent notifier leur intention à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cet effet, au plus tard le sixième (6ème) jour précédant la date de l'assemblée, via l'adresse électronique de la Société ou via l'adresse électronique spécifiquement mentionnée dans la convocation, ou, le cas échéant, en envoyant une procuration.

Article 23 des statuts – Nombre de voix

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévus par le Code des sociétés et associations et toute autre législation.”

18.2.5. Modification des droit de vote

La cession d'actions Montea n'est soumise à aucune limitation légale ou statutaire.

18.2.6. Seuil au-dessus duquel la détention d'actions doit être rendue publique

“Article 9 des statuts – Cotation en bourse et publication des participations importantes

Les actions de la Société doivent être admises à la négociation sur un marché belge réglementé, conformément à la législation SIR.

Les seuils dont le dépassement entraîne une obligation de notification en vertu de la législation sur la publicité des participations importantes dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, sont fixés à 3 %, 5 % et chaque multiple de 5 % du nombre total de droits de vote existants.

Sauf les exceptions visées par le Code des sociétés, personne ne peut participer à l'assemblée générale de la Société pour plus de droits de vote que ceux liés aux titres qu'il a déclaré détenir au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces actions non déclarées sont suspendus.”

18.2.7. Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction ou de surveillance

“Article 10 des statuts – Gérance

10.1. La Société est administrée par un administrateur unique, désigné dans les présents statuts. L'administrateur unique de la société est une société à responsabilité limitée, qui répond aux exigences légales. L'administrateur unique est l'organe directeur tel que mentionné ailleurs dans les présents statuts.

10.2. A été désignée comme administrateur unique jusqu'au 30 septembre 2026 : la société anonyme Montea Management, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, inscrite au registre des personnes morales de Gand, section Termonde sous le numéro 0882.872.026.

10.3. Le conseil d'administration de l'administrateur unique compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de la législation applicable.

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, les membres du conseil d'administration de l'administrateur unique doivent être des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

10.4. La désignation de l'administrateur unique est préalablement soumise à l'accord de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

10.5. L'administrateur unique n'est pas solidairement responsable des obligations de la société.

Article 11 des statuts – Fin du mandat de l'administrateur unique

11.1. L'administrateur unique nommé en vertu des statuts est nommé à titre permanent et son mandat n'est pas révocable sans son consentement, sauf dans les cas qui ne peuvent être exclus par la loi.

11.2. Les fonctions de l'administrateur unique prennent fin dans les cas suivants :

- l'expiration de la durée de son mandat ;
- démission : l'administrateur unique ne peut démissionner que si sa démission est possible dans le cadre de ses engagements envers la Société et dans la mesure où elle ne met pas la Société en péril ; sa démission doit être annoncée par la convocation d'une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation de la démission et les mesures à prendre ; cette assemblée générale devra se réunir au moins un mois avant que la démission ne prenne effet ;

- la dissolution, la déclaration de faillite ou toute autre procédure comparable dont l'administrateur unique ferait l'objet ;

- la perte par tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique, des exigences de fiabilité, compétence et expérience imposées par la législation SIR ; dans un tel cas, l'administrateur unique ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et les mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans les six semaines ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique ne répondent plus aux exigences précitées, l'administrateur unique doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;

- l'interdiction de l'article 15 de la loi SIR frappant tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique ; dans un tel cas, l'administrateur unique ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et des mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans le mois ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière de l'administrateur unique ne répondent plus aux exigences précitées, l'administrateur unique doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;

11.3. S'il est mis fin aux fonctions de l'administrateur unique, la Société n'est pas dissoute. L'administrateur unique est remplacé par l'assemblée générale, délibérant comme pour une modification des statuts, sur convocation du commissaire ou, à défaut, d'un directeur provisoire, associé ou non, nommé par le tribunal de l'entreprise à la demande de tout ayant droit. Dans les quinze (15) jours de sa désignation, l'administrateur provisoire convoque une assemblée générale dans les formes prévues par les statuts. Il n'est alors pas responsable de l'exécution de sa mission. Le directeur provisoire accomplit les actes urgents de pure gestion jusqu'à la première assemblée générale.

L'administrateur provisoire accomplit les actes urgents de simple gestion jusqu'à la première assemblée générale.

Article 12 des statuts – Procès-verbaux

Les délibérations de l'administrateur unique sont consignées dans des procès-verbaux portant sa signature.

Les procès-verbaux sont classés dans un registre spécial. Les délégations, les avis et les votes émis par écrit et les autres documents y sont joints.

Les copies ou extraits à produire en justice ou autrement sont signées par l'administrateur unique.

Article 13 des statuts – Rémunération de l'administrateur unique

13.1. L'administrateur unique perçoit une rémunération fixe conformément aux modalités définies ci-après en accord avec la législation SIR. Il pourra également prétendre au remboursement des frais liés à sa mission.

13.2. La partie fixe de la rémunération de l'administrateur unique est fixée chaque année par l'assemblée générale de la Société. Elle ne sera pas inférieure à quinze mille euros (15.000,00 €) par an.

La partie statutaire variable est égale à zéro virgule vingt-cinq pour cent (0,25 %) du résultat net consolidé de Montea, à l'exclusion de toutes les fluctuations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

13.3. Le calcul de la rémunération de l'administrateur unique est soumis au contrôle du commissaire.

Article 14 des statuts – Compétences de l'administrateur unique

14.1. L'administrateur unique dispose des pouvoirs les plus larges pour accomplir toutes opérations utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

14.2. L'administrateur unique établit les rapports semestriels ainsi que les comptes annuels.

14.3. L'administrateur unique désigne le ou les experts en accord avec la législation SIR ; le cas échéant, il propose les modifications à la liste des experts qui figure dans le dossier de demande d'agrément en tant que SIR.

14.4. L'administrateur unique peut déléguer à tout mandataire tout ou partie de ses pouvoirs relatifs à des fins particulières et spécifiques.

L'administrateur unique peut, en accord avec la législation SIR, fixer la rémunération de chaque mandataire à qui il délègue des pouvoirs particuliers. L'administrateur unique peut à tout moment révoquer ces mandats.

Article 15 des statuts – Comités consultatifs et spécialisés

Le conseil d'administration de l'administrateur unique constitue en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération ; il décrit leur composition, leurs missions et leurs compétences. Le conseil d'administration de l'administrateur unique peut constituer en son sein et sous sa propre responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il détermine la composition et la mission.

Article 16 des statuts – Dirigeants effectifs

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Ces personnes doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

La désignation des dirigeants effectifs est soumise à l'accord préalable de la FSMA.

Article 17 des statuts – Représentation de la société et signature des actes

Sauf délégation de pouvoirs particuliers par l'administrateur unique, la Société est valablement représentée dans tous ses actes, y compris les actes auxquels un fonctionnaire public ou ministériel prête son concours, ainsi qu'en droit, comme requérant ou comme défendeur, par l'administrateur unique, suivant les règles de représentation légale et statutaire du gérant-personne morale.

La Société est par voie de conséquence valablement représentée par les fondés de pouvoir spéciaux de la Société, dans les limites du mandat qui leur est à cette fin octroyé par l'administrateur unique.

Article 18 des statuts – Surveillance révisoriale

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions dont ils sont chargés par le Code des sociétés et associations et la législation SIR. Le commissaire doit être agréé par la FSMA."

19. Conventions importantes



À ce jour, il n'a pas été conclu de conventions importantes qui ne s'inscriraient pas dans l'activité normale de la Société, dont le groupe Montea fait partie.

20. Documents accessibles à la consultation



Les statuts et l'acte de constitution de Montea peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Gand, section Termonde. Les statuts peuvent également être obtenus sur le site web www.montea.com.

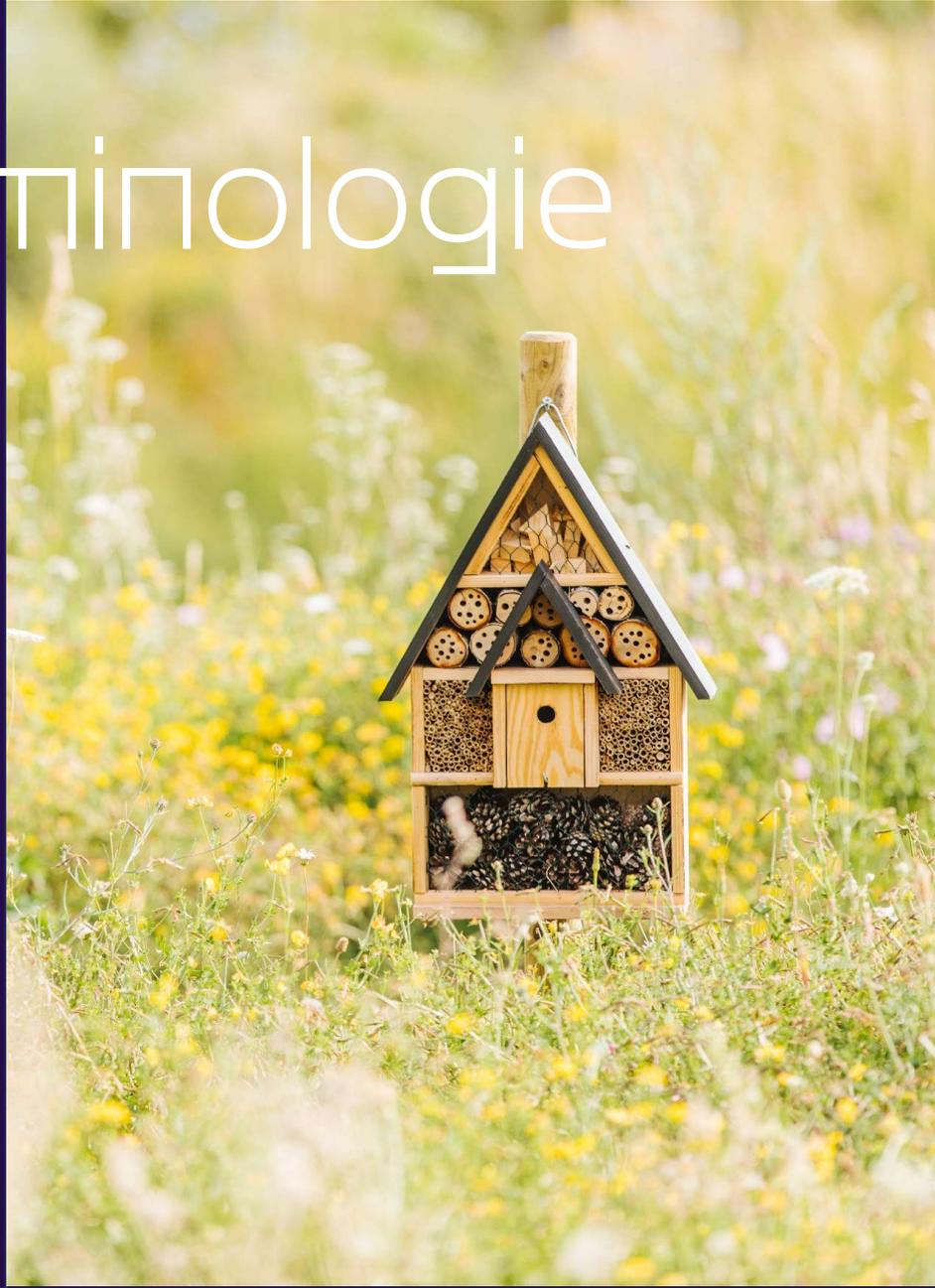
Les comptes statutaires et consolidés de Montea sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions de nomination et de démission des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur Belge.

Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur Belge ainsi que dans un quotidien financier.

Au moins pendant la durée de validité de ce rapport financier annuel, il est possible de consulter les documents suivants sur le site web www.montea.com:

- les statuts coordonnés de Montea ;
- la Corporate Governance Charter ;
- les convocations et tous les documents relatifs à l'assemblée générale qui se penchera sur le présent rapport financier annuel (y compris rapports, correspondance, autres documents, informations financières historiques) ;
- tous les rapports, correspondance et autres documents établis par des experts à la demande de Montea, dont une partie est incorporée dans ce rapport financier annuel, par référence ou autrement ;
- tous les communiqués de presse, rapports annuels, rapports semestriels et autres informations financières (historiques) du groupe Montea ;
- rapports du commissaire et des experts immobiliers;
- les obligations de Montea et les droits des actionnaires dans le contexte des assemblées générales de la Société. Ces informations resteront disponibles sur le site web de Montea durant au moins cinq ans à compter de la date de l'assemblée générale qu'elles concernent.

21. Terminologie



Administrateur Unique ou Administrateur Statutaire	Montea Management SA, ayant son siège social à B-9320 Erembodegem-Aalst, Industrielaan 9320, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0882.872.026.
AR du 14 novembre 2007	Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.
AR SIR	L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, avec ses amendements.
Conventions	Engagements contractés par la société envers ses institutions financières et les détenteurs des obligations.
Corporate Governance Charter	La charte de gouvernance d'entreprise de Montea, approuvée par l'Administrateur Unique le 28 octobre 2021.
Corporate Governance Code 2020	Le Corporate Governance Code 2020 belge, élaboré par la commission Corporate Governance et disponible en ligne via : https://www.corporategovernancecommittee.be/nl/over-de-code-2020/belgische-corporate-governance-code-2020
CSA	Code belge des sociétés et associations du 23 mars 2019, avec ses amendements.
Dette financière moyenne	La moyenne de toutes les dettes financières sur une période déterminée, hors la valeur négative des instruments de couverture.
Dividende optionnel	Dividende que l'actionnaire peut choisir de se faire payer en cash ou en actions.
Durée moyenne des contrats de bail	La moyenne pondérée de la durée des contrats de location en cours jusqu'à la première date de rupture possible.
Endettement consolidé et non consolidé	L'endettement calculé suivant l'art. 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
FBI	« Fiscale Beleggingsinstelling » visée à l'article 28 de la loi néerlandaise sur l'impôt des sociétés de 1969.
FSMA	Financial Services and Markets Authority.
ICC	<i>Indice de coût de construction.</i>
IFRS	International Financial Reporting Standards.
IRS	Interest Rate Swap.
Juste valeur	Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS. Valeur du patrimoine immobilier, déduction faite des frais de transaction relatifs au patrimoine français et néerlandais.
Loi du 2 mai 2007	Loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, et portant diverses dispositions.
Loi SIR	La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, avec ses amendements.
Marge d'exploitation ou marge opérationnelle	Résultat opérationnel avant le résultat du patrimoine immobilier divisé par le résultat immobilier.
Montea	Montea SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, ayant son siège Industrielaan 27, 9320 Alost (Erembodegem), immatriculée au Registre des personnes morales (RPM) de Gand, section Dendermonde, sous le numéro 0417.186.211.
Obligations	Les émissions obligataires de Montea (i) du 30 juin 2015 pour la somme totale de € 50 millions, (ii) du 13 avril 2021

	pour la somme totale de € 235 millions.
Plan financier	Plan financier visé à l'article 24 de l'AR SIR.
Prime / décote	Différence en % entre le cours boursier et la valeur nette par action.
Réglementation sur la transparence	La réglementation en vigueur en matière de transparence des participations importantes dans les sociétés cotées, suivant en particulier la loi du 2 mai 2007 et l'arrêté royal du 14 février 2008 sur la publication des participations importantes.
Règlement Prospectus	Règlement (UE) n° 2017 1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les prospectus.
Rendement en dividende	Dividende brut divisé par le cours boursier à la fin de la période.
Rendement immobilier brut	Les revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Rendement initial net	Revenus locatifs annuels contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la valeur d'acquisition du portefeuille immobilier.
Résultat EPRA	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.
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.
Résultat sur les instruments financiers	Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture/intérêts suivant IAS39.
Revenus locatifs annuels contractuels	Les revenus locatifs annuels contractuels suivant le bail signé avec les locataires.
Risque de concentration	Risque de concentration au sens de l'article 30, §1 à 5 de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.
SIIC	Société d'Investissement Immobilière Cotée suivant l'article 208-C du Code Général des Impôts (CGI) français.
SIR	Société immobilière réglementée publique de droit belge, soumise à la Loi SIR et à l'AR SIR.
Société	Montea SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, ayant son siège Industrielaan 27, 9320 Alost (Erembodegem), immatriculée au Registre des personnes morales (RPM) de Gand, section Dendermonde, sous le numéro 0417.186.211.
Taux d'occupation	Taux d'occupation calculé sur la base du nombre de m ² . Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m ² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.
Valeur assurée	La valeur à neuf totale des bâtiments, TVA non récupérable comprise
Valeur d'acquisition	Coût de revient total de l'acquisition d'un bien immobilier, frais de transaction compris.

Valeur d'investissement	Valeur du patrimoine immobilier, frais de transaction non déduits.
Valeur locative estimée	Valeur locative estimée/m ² , déterminée par l'expert immobilier, compte tenu de l'emplacement, des caractéristiques du bâtiment, de l'activité, etc., multipliée par le nombre de m ² .
Velocity	Volume d'une période déterminée divisé par le nombre d'actions.