



Rapport Annuel 2023



SPACE FOR GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗ SPACE FOR GROWTH ↗

TABLE DES MATIÈRES

01	2023 en un coup d'œil	p. 6	06	Déclaration de gouvernance d'entreprise	p. 132
02	Qui est Montea ?	p. 22	07	Facteurs de risque	p. 178
03	Comment nous contribuons à construire l'avenir de la logistique	p. 36	08	États financiers	p. 188
04	Rapport de gestion	p. 98	09	Ensemble de données	p. 270
05	Montea en bourse	p. 126	10	Informations complémentaires	p. 350

Message du CEO

Depuis plus d'une décennie nous créons chez Montea de « l'espace pour la croissance ». Et bien que le monde ait changé au point d'en devenir la méconnaissable, nous restons fidèles à cette mission. Pour nous, « espace » et « croissance » sont aujourd'hui plus que jamais les bases pour la création durable de valeur.

2023 a été une année exceptionnelle pour Montea : nous avons annoncé que nous allions mettre en développement pas moins d'1 million de m² de notre réserve foncière. C'est la première fois que nous réalisons autant de projets à partir de notre réserve foncière. Ensemble, ils généreront 35 millions d'euros de revenus locatifs supplémentaires nets, ce qui représente un rendement initial sur investissements de 7%. L'ambition est de réaliser chaque année pour 200 millions d'euros de nouveaux investissements. Avec 260 millions d'euros, la barre est même placée un peu plus haut pour l'année 2024.

Notre portefeuille d'immeubles existants a également réalisé d'excellents résultats. Tout au long de l'année 2023, le taux d'occupation a atteint 100 %. Nous offrons manifestement à nos clients les bonnes solutions logistiques aux emplacements multimodaux qu'ils recherchent. D'ailleurs, l'occupation de notre portefeuille est supérieure à 99% depuis 2018. Qui peut en dire autant ?

Nous avons également clôturé l'année avec un bilan solide. Sur la base de ces fondamentaux robustes, le bénéfice par action EPRA a de nouveau augmenté de 9% pour atteindre 4,45 euros. Grâce à la reconnaissance de Montea en tant que REIT aux Pays Bas (Fiscale beleggingsinstelling FBI) jusqu'à fin 2022, nous avons pu exceptionnellement ajouter 0,45 euro par action. Nous sommes fiers de pouvoir confirmer qu'au cours des 10 dernières années, notre résultat par action a augmenté en moyenne de 8% sur une base annuelle. Nous entendons continuer à augmenter notre bénéfice par action à 4,55 euros en 2024 et à 4,65 euros en 2025. Grâce à une augmentation de capital réussie en novembre, notre taux d'endettement n'est plus que de 33,5%. Les coûts de la dette sont sous contrôle et le resteront.

Une autre raison de se réjouir est qu'en 2023, notre stratégie ESG (Environnement, Social et Gouvernance) approfondie a été reconnue à plusieurs reprises. L'amélioration de notre score Sustainalitics de 17,5 à 11,0 nous a valu une place parmi les vingt meilleures entreprises de Belgique dans l'indice BEL® ESG. En plus de cela, nous avons remporté pour la deuxième fois consécutive le EPRA sBPR Gold

Award et avons gardé notre score de durabilité GRESB de 77%.

Nous ne nous contentons donc pas de proclamer des ambitions durables, nous les mettons également en pratique. En revalorisant des greyfields et brownfields – d'anciens sites industriels, pollués ou non – nous créons une valeur ajoutée durable. Par exemple, Petroleum Zuid à Anvers est transformé en hub de smart city multimodal. Sur l'ancien site de Lipton à Vorst, un centre de livraison à domicile pour Delhaize est en train de voir le jour et à Tiel, une ancienne verrerie se voit offrir une nouvelle vocation.

Dans chacun de nos quatre pays d'origine, nous avons désormais une équipe solide en place. Les Monteaners sont des entrepreneurs pur sang. Avec leur focus, leur expertise et leur esprit d'équipe, ils forment la base du succès de Montea. Et leur regard critique est le germe de l'innovation, crucial pour développer des solutions out-of-the-box pour nos clients. C'est pourquoi nous avons également créé de "l'espace pour la croissance" dans notre propre organisation. Aujourd'hui, le compteur affiche près de soixante Monteaners, soit le double d'il y a deux ans. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : Montea réalise d'excellentes performances et nous envisageons l'avenir avec confiance.

La pénurie de terrains, la hausse des taux d'intérêt, les problèmes de congestion du réseau, les restrictions croissantes sur les émissions d'azote et les lentes procédures gouvernementales ont créé une grande rareté sur le marché immobilier logistique ces dernières années. Cependant, la demande pour des solutions immobilières durables reste élevée. Nous avons donc investi pleinement dans de nouveaux développements sur nos terrains. Nous écoutons les besoins de nos clients, investissons avec eux dans le verdissement, établissons ensemble des chaînes logistiques intelligentes et exploitons l'espace encore disponible de manière aussi efficace que possible.

Cela procure une immense satisfaction. Surtout parce que nous nous sentons toujours soutenus par la confiance de nos parties prenantes : actionnaires, investisseurs, clients... Merci de continuer à nous offrir cet « espace de croissance »

Jo De Wolf
CEO

“Les chiffres parlent d’eux-mêmes. Montea affiche d’excellents résultats, de quoi aborder avec confiance l’avenir.”

Jo De Wolf — CEO





2023 en un coup d'œil

Un bilan solide, un portefeuille avec un taux d'occupation de 100 % , une réserve foncière étendue et des fondamentaux robustes dans un environnement de marché volatile : Montea a excellé en 2023. Les attentes de croissance pour les années à venir sont donc élevées.

2023 en un coup d'œil



Réalisation de nos objectifs financiers pour 2023

- Plus de 30 % de croissance du bénéfice pour atteindre un résultat EPRA de 90 millions d'euros.
- Un résultat EPRA de 4,90 euros par action, incluant 0,45 euro par action de résultat EPRA exceptionnel, principalement en raison de la reconnaissance de Montea en tant que REIT aux Pays Bas (Fiscale Beleggingsinstelling - FBI) pour les exercices 2021 et 2022.
- Croissance du dividende proposé de 13 % à 3,74 euros par action. Il s'agit de 3,38 euros par action, exceptionnellement augmenté de 0,36 euro par action en raison du résultat EPRA additionnel en 2023.

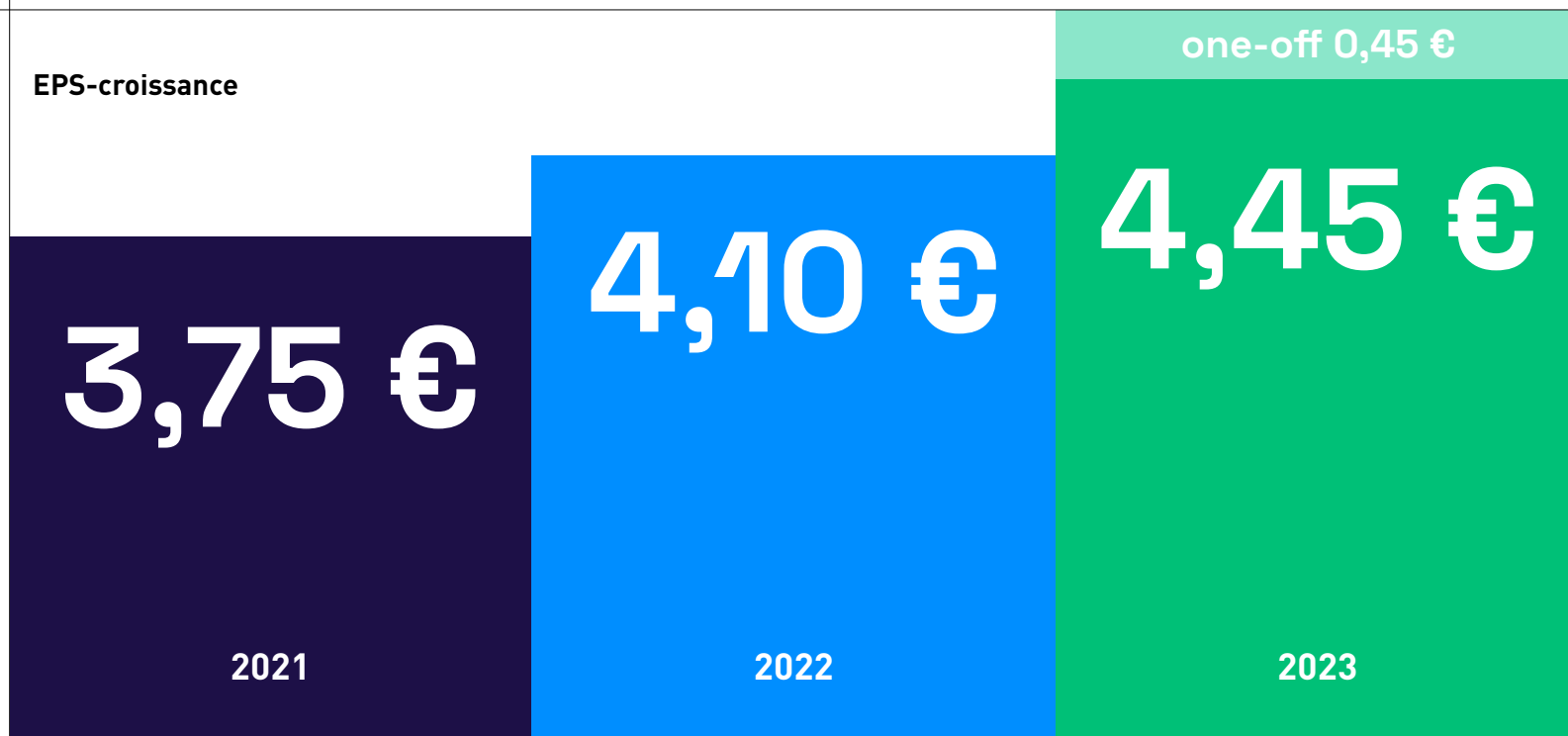
Positionnement stratégique pour la croissance future

Suite à une augmentation de capital réussie, le ratio d'endettement EPRA a diminué à 33,5 % à fin 2023 et le ratio net Debt/EBITDA (ajusté) à 6,8x. Avec le produit brut de l'augmentation de capital (environ 126 millions d'euros), nous réaliserons le déploiement annoncé de 1 million m² de notre réserve foncière. Avant la fin de 2025, nous souhaitons livrer 600 000 m² supplémentaires de surface locative à un rendement net initial moyen de 7 %. Nous investissons également le produit dans notre stratégie de durabilité, renforçons notre réserve foncière et continuons à saisir les opportunités d'investissement sur le marché.

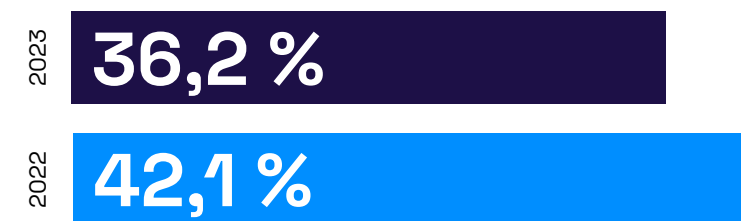
Quatre trimestres consécutifs avec un taux d'occupation de 100 %

Ce taux d'occupation élevé reflète la qualité de nos locataires et l'excellente localisation des bâtiments dans notre portefeuille. Une belle performance à mettre en rapport avec un taux d'occupation historiquement élevé de plus de 99 % depuis 2018.

EPS-croissance



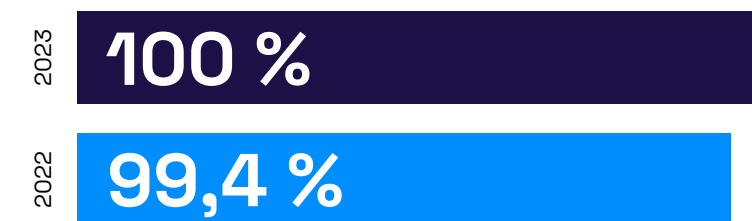
Taux d'endettement



Dette Nette / EBITDA (ajusté)



Taux d'occupation



2023 en un coup d'œil

Notre stratégie ESG reconnue

Depuis septembre 2023, Montea fait partie de l'Index BEL® ESG. Cela fait de nous l'une des 20 entreprises belges cotées en bourse avec le score de risque environnemental, social et de gouvernance (ESG) le plus bas. Nous avons également amélioré de manière significative notre score Sustainalytics de 17,5 à 11,0. De plus, nous avons confirmé nos reconnaissances pour l'EPRA sBPR et le GRESB avec respectivement un Gold Award et un score de 77 %.

Dynamique saine du marché

- Contrairement à la tendance générale, la valorisation de notre portefeuille existant (à périmètre constant) est restée stable depuis le sommet du marché en juin 2022. De même, sur l'ensemble de l'année 2023, la valorisation à périmètre constant est restée stable.
- La durée moyenne de nos baux (à l'exclusion des panneaux solaires) dépasse 6,5 ans jusqu'à la première échéance.
- Nous pouvons nous appuyer sur un portefeuille immobilier situé dans des emplacements stratégiques et multimodaux de premier plan.
- Les loyers du marché pour l'immobilier logistique sont en hausse. Actuellement, le total de nos loyers contractuels est environ 6 % inférieur au loyer du marché, ce qui offre un potentiel de hausse pour les années à venir.
- Notre profil de revenus est à l'épreuve de l'inflation, car les revenus locatifs sont indexés. La croissance des loyers à périmètre constant est d'environ 7 %, dont 6 % liés à l'indexation et 1 % liés à la relocation.

Fondamentaux solides dans un environnement macroéconomique volatil.

- Nous clôturons 2023 avec un ratio d'endettement EPRA historiquement bas de 33,5 % et une dette nette/EBITDA (ajusté) de 6,8x.
- Malgré la hausse des taux d'intérêt du marché, le coût moyen de la dette n'est que de 2,3 %, les actifs n'étant pas grevés de garanties.
- Des contrats de crédit à long terme et des contrats de couverture (les deux ayant une durée de vie moyenne restante de plus de 7 ans) et un ratio de couverture de 97 % à la fin de l'année.
- Une liquidité solide avec environ 280 millions d'euros de moyens de financement, immédiatement disponibles à la fin de l'année.

Notre organisation est prête pour l'avenir.

Notre structure par pays a pris sa forme définitive. Avec un Country Manager dans chacun des quatre pays où nous sommes présents, nous sommes prêts pour une croissance durable. Patrick Abel est devenu en janvier notre Country Manager pour l'Allemagne, et Xavier Van Reeth a rejoint l'équipe en avril en tant que Country Manager pour la Belgique.

Nous avons également continué à développer nos services 'corporate' cette année. Nous avons accueilli Liora Kern en tant que Chief Marketing & Communication Officer. Sous la direction de Dirk Van Buggenhout, nous avons créé notre propre département du développement durable. À la fin de 2023, Montea comptait presque soixante employés, ce qui représente un doublement de notre effectif par rapport à il y a deux ans. Grâce à une forte représentation locale et à des services 'support' supplémentaires, nous sommes plus que jamais prêts pour la croissance future.

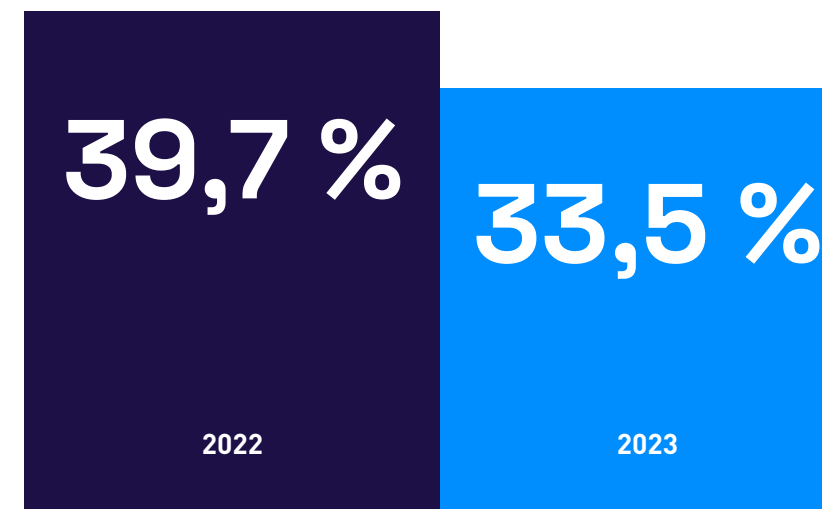
Durée moyenne des baux

6,5 ans

Durée moyenne des baux pour les projets en cours

14 ans

Taux d'endettement EPRA



Nombre total d'employés



Notre portefeuille immobilier

Nombre de sites au 31 décembre 2023

95

Superficie totale (m²)

1.959.000

Valeur réelle du portefeuille immobilier

2.280 M €

Taux d'occupation total

100 %

Nous nourrissons de grandes ambitions pour les années à venir. Nous visons un volume d'investissement de 200 millions d'euros par an. Pour 2024, l'objectif est même fixé à 260 millions d'euros.

Grâce au développement de notre réserve foncière, nous anticipons une augmentation durable du résultat EPRA à 4,55 euros par action en 2024. Nous continuerons à renforcer nos équipes nationales afin de saisir autant d'opportunités que possible dans nos 4 pays d'origine.

Belgique

Nombre de sites 31/12/2023

41

Superficie (m²)

896.000

Taux d'occupation total

100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier

1.063 M €

Part dans le portefeuille total

45 %

Pays-Bas

Nombre de sites 31/12/2023

34

Superficie (m²)

814.000

Taux d'occupation total

100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier

930 M €

Part dans le portefeuille total

42 %

France

Nombre de sites 31/12/2023

18

Superficie (m²)

213.000

Taux d'occupation total

100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier

256 M €

Part dans le portefeuille total

12 %

Allemagne

Nombre de sites 31/12/2023

2

Superficie (m²)

36.000

Taux d'occupation total

100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier

31 M €

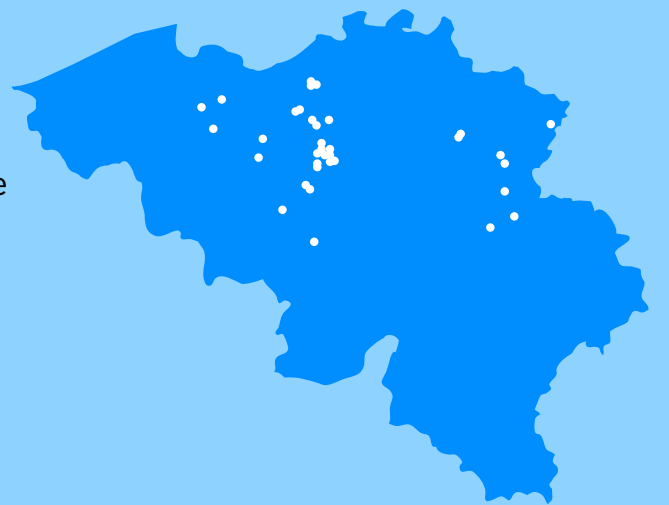
Part dans le portefeuille total

1 %



Xavier Van Reeth
— Country Director Montea Belgique

“La Belgique est connue comme un marché assez stable pour l’immobilier logistique. En 2023, nous avons développé de nombreux terrains de notre réserve foncière belge et dans les années à venir, nous allons encore intensifier. En concertation avec le client, nous continuons également à investir dans la durabilité de nos sites existants.”



Cedric Montanus
— Country Director Montea Pays-Bas

“Avec son espace limité, sa congestion des réseaux électriques et ses restrictions sur les émissions d’azote, les Pays-Bas représentent un marché difficile pour l’acquisition de terrains et le développement de l’immobilier logistique. Nous allons nous concentrer dans les années à venir sur la réhabilitation de sites industriels existants pour étendre notre réserve foncière. En plus d’être l’option la plus écologique, ces emplacements sont stratégiquement situés, disposent déjà de connexions réseau et présentent moins de difficultés en termes d’obtention de permis.”



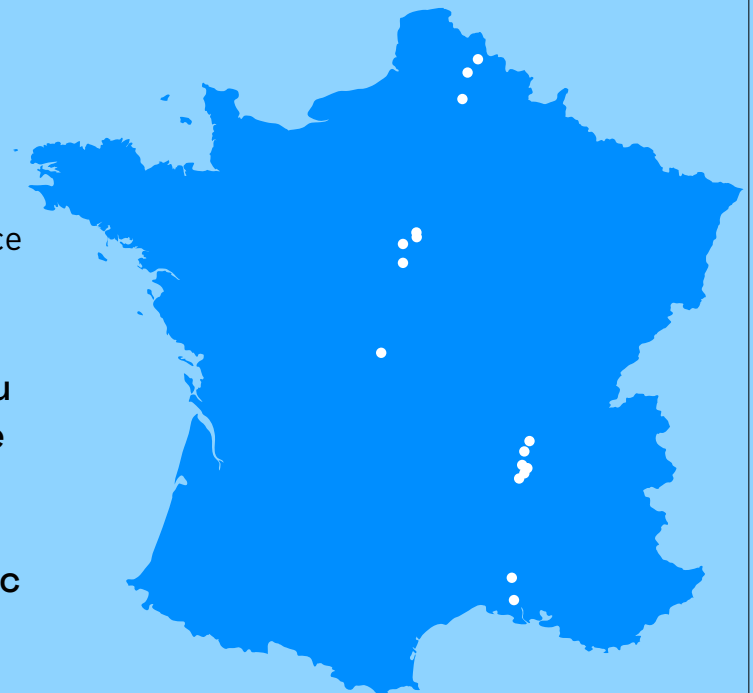
Hylcke Ottinga
— Country Director Montea Pays-Bas

“La rareté crée aussi des opportunités pour nous. Ce qui nous importe, c’est la création de valeur maximale sur le long terme pour toutes nos parties prenantes. Nous nous attendons à ce que notre portefeuille néerlandais augmente d’un tiers en valeur grâce aux développements futurs.”



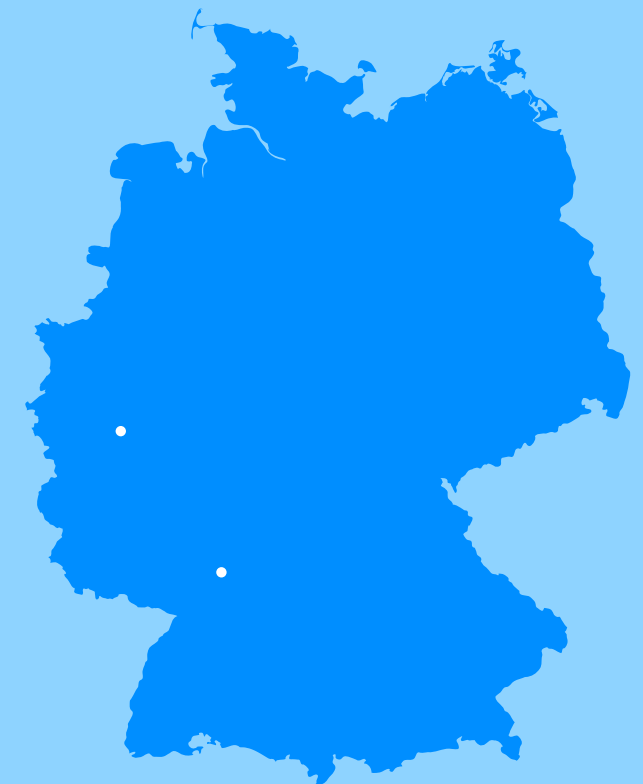
Luc Merigneux
— Country Director Montea France

“La position au cœur de l’Europe, le réseau de transport très développé et l’économie robuste font de la France un marché cible pour Montea. Nous souhaitons renforcer notre présence sur le marché français avec des projets de construction neuve qui répondent aux normes les plus élevées.”



Patrick Abel
— Country Director Montea Allemagne

“L’Allemagne est l’une des puissances économiques en Europe et un ‘hotspot’ logistique. Malgré l’inflation la hausse des taux d’intérêt et un ralentissement du commerce mondial qui ont rendu l’économie turbulente, les perspectives de croissance sont à nouveau positives. Montea adopte une vision ambitieuse à long terme et souhaite également se positionner en Allemagne comme un développeur et investisseur actif.”





Chiffres clés — personnes & finances

Bilan consolidé

Ratio d'endettement EPRA

39,7 % **33,5 %**
2022 2023

Coût moyen de la dette

1,9 % **2,3 %**
2022 2023

EPRA NTA par action (€)

71,72 **74,38**
2022 2023

Taux de couverture

97 %

Durée moyenne des contrats de location

6,5 ans

Résultats consolidés

EPS-croissance



DPS-croissance



Équipe

Nombre total d'employés



Management

13 personnes

2022: 9

Employés

45 personnes

2022: 32

Conseil d'administration

7 personnes

2022: 7

Réserve foncière



Réserve foncière: totale

2.226.000 m²

Réserve foncière: potentiel de développement

1.437.000 m²

Réserve foncière : projets dans le pipeline

789.000 m²

Déjà en cours / livré

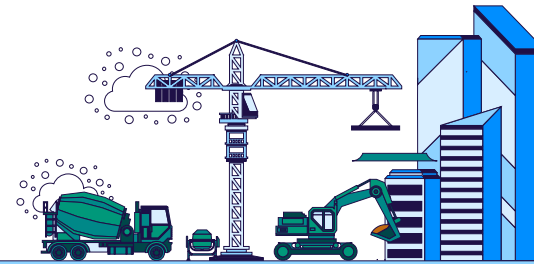
208.000 m²

En savoir plus ?

Vous trouverez une analyse financière approfondie dans le chapitre 4 et 8.

Chiffres clés — durabilité

Gaz à effet de serre des opérations de Montea



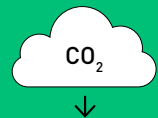
Carbone incorporé

Gaz à effet de serre des bâtiments des nouveaux développements

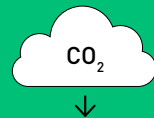
Carbone opérationnel

Émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments du portefeuille existant

Activités Montea Objectifs d'émissions de gaz à effet de serre

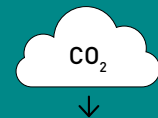


Neutre
depuis 2021

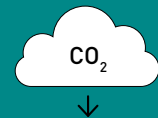


Zéro net
2030

Développements Montea Objectifs d'émissions de gaz à effet de serre

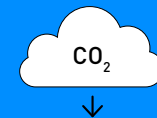


-55 %
2030

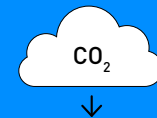


Zéro net
2050

Portefeuille existant Objectifs d'émissions de gaz à effet de serre



-55 %
2030



Zéro net
2050

ACTIONS

Utilisation d'électricité verte [%]

100 % **100 %**
2022 2023

Empreinte carbone (tonnes de CO₂/ETP)

4,3 **3,5**
2022 2023

Pourcentage de la flotte électrique

33 % **61 %**
2022 2023 (100 % en 2027)

ACTIONS

Réduire l'intensité énergétique

par rapport aux objectifs CRREM pour 2022
(scénario 1,5 °C) — objectif pour 2030
(-74 %) atteint en avance

-48 % **-74 %**
2022 2023

ACTIONS

Utilisation d'électricité verte [%]

50 % **68 %**
2022 2023 (100 % en 2030)

Utilisation de technologies d'économie d'énergie

23 % **83 %**
2022 2023 (100 % en 2030)

Utilisation de systèmes d'énergie renouvelable

71 % **95 %**
2022 2023 (100 % en 2024)

Suppression progressive
des combustibles fossiles

12 % **32 %**
2022 2023 (100 % en 2050)

En savoir plus ?
Des approfondissements
non financiers sont
disponibles dans le
chapitre 3.

Qui est Montea?

De l'espace pour l'avenir

Montea développe et achète des entrepôts logistiques neufs et existants, vers un large portefeuille offrant de nombreuses possibilités. Mais nous offrons bien plus que ça . Nos **bâtiments flexibles et innovants** créent de l'espace pour que nos clients puissent se développer. Pour cela, la localisation est de la plus haute importance et nous exploitons chaque mètre carré au maximum.

En tant que société immobilière réglementée publique (SIR), Montea gère et développe des immeubles logistiques en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne.

Montea est une société bénéficiant du statut REIT en Belgique (en tant que SIR), aux Pays-Bas (en tant que FBI, au moins jusqu'à l'exercice 2022 inclus) et en France (en tant que SIIC). Nous sommes sous la supervision de la FSMA, l'autorité belge de contrôle des services et marchés financiers. Depuis 2006, Montea est cotée sur Euronext Bruxelles ainsi que sur Euronext Paris.

Portefeuille



Nombre de sites au 31/12/2023

95

Superficie (m²)

1.959.000

Taux d'occupation total

100 %

Valeur réelle du portefeuille immobilier

2.280 M €

Reconnaissance de la stratégie



Réserve foncière



Réserve foncière totale

2.225.972 m²

Terrains acquis

1.538.408 m²

Terrains sous contrôle

687.564 m²

Terrains acquis

Dont terrains générant des revenus

76 %

Rendement sur investissement

5,9 %

Valeur de marché

302,0 M €

Valeur de marché / m²

196,3 €

Team



Management

2022 : 9

13 personnes

Employés

2022 : 32

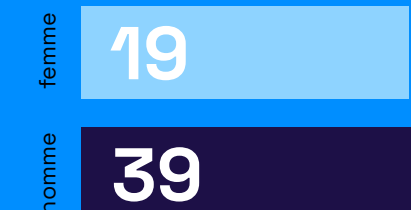
45 personnes

Conseil d'administration

2022 : 7

7 personnes

Répartition par genre



Nombre moyen d'heures de formation par ETP

55 heures

“L’histoire de Montea a plus de soixante ans. Nos racines sont profondes, larges, et solides; Un arbre capable de résister même aux tempêtes les plus violentes. Et nous continuons de croître. Nous voyons cette croissance comme un développement, où les personnes, les idées et les solutions s’épanouissent.”



Jo De Wolf
— CEO Montea

Utiliser l’espace de manière SMART

S Sustainable

Nous construisons selon les normes de demain, car la durabilité fait partie de notre ADN.

M Multimodal

Nous regardons bien plus loin que le simple transport routier. Grâce à nos emplacements près des (aéro)ports, des voies navigables et des lignes ferroviaires, nous ciblons les véritables carrefours dans la chaîne logistique globale.

A Adaptable

Nos bâtiments sont facilement adaptables pour différents clients, donc ils restent utilisables pour longtemps.

R Resilient & flexible

En étroite collaboration avec nos clients, nous réfléchissons à leurs besoins d’aujourd’hui et de demain. Ainsi, nous parvenons à des solutions agiles et innovantes.

T Tenant-centric

Nous prenons le service client très au sérieux. C’est notre travail de soulager nos clients autant que possible et d’offrir des solutions de manière proactive.



Création de valeur à long terme

Chez Montea, nous adoptons une approche dite « transgénérationnelle ». Cela signifie que nos bâtiments doivent encore répondre aux besoins des clients dans 30 ans et que nous nous concentrons sur la création de valeur à long terme.

Création de valeur et croissance

Nous élargissons notre portefeuille avec des projets créateurs de valeur ajoutée, pas de la 'croissance pour la croissance' donc, mais bien de la création de valeur ciblée, le tout avec un endettement sous contrôle. Nous tenons à notre bilan solide, une optimisation du résultat EPRA et nous concentrons sur nos développements propres ainsi que la gestion active de notre portefeuille.

Le foncier en action

L'espace disponible pour de l'immobilier se fait rare. En conséquence, la possession de terrains est stratégiquement très importante pour Montea. C'est pourquoi nous planifions avec notre réserve foncière le développement de projets immobiliers de haute qualité qui correspondent à notre vision, mais aussi à la demande du marché et à nos ambitions de croissance. De plus, cette réserve foncière nous donne la flexibilité et la liberté nécessaires.

Une empreinte écologique réduite

Chez Montea nous développons pour le long terme. Pas seulement en termes de consommation d'énergie mais aussi en termes de consommation d'eau, intégration paysagère et biodiversité. Nous optimisons l'utilisation de l'espace disponible limité afin de limiter notre empreinte sur le climat. Pour nos nouvelles localisations, nous nous concentrons sur le redéveloppement de sites désaffectés et friches industrielles (*grey- et brownfields*).

Une collaboration étroite avec nos clients

Nous voulons offrir à nos clients la meilleure expérience possible, trouver la localisation parfaite, développer de bâtiments et les gérer. Nous voulons comprendre comment eux voient l'avenir et adaptons nos produits et services à leurs besoins. Nous prenons à cœur leurs retours afin d'améliorer constamment nos services.

Soigner le capital humain

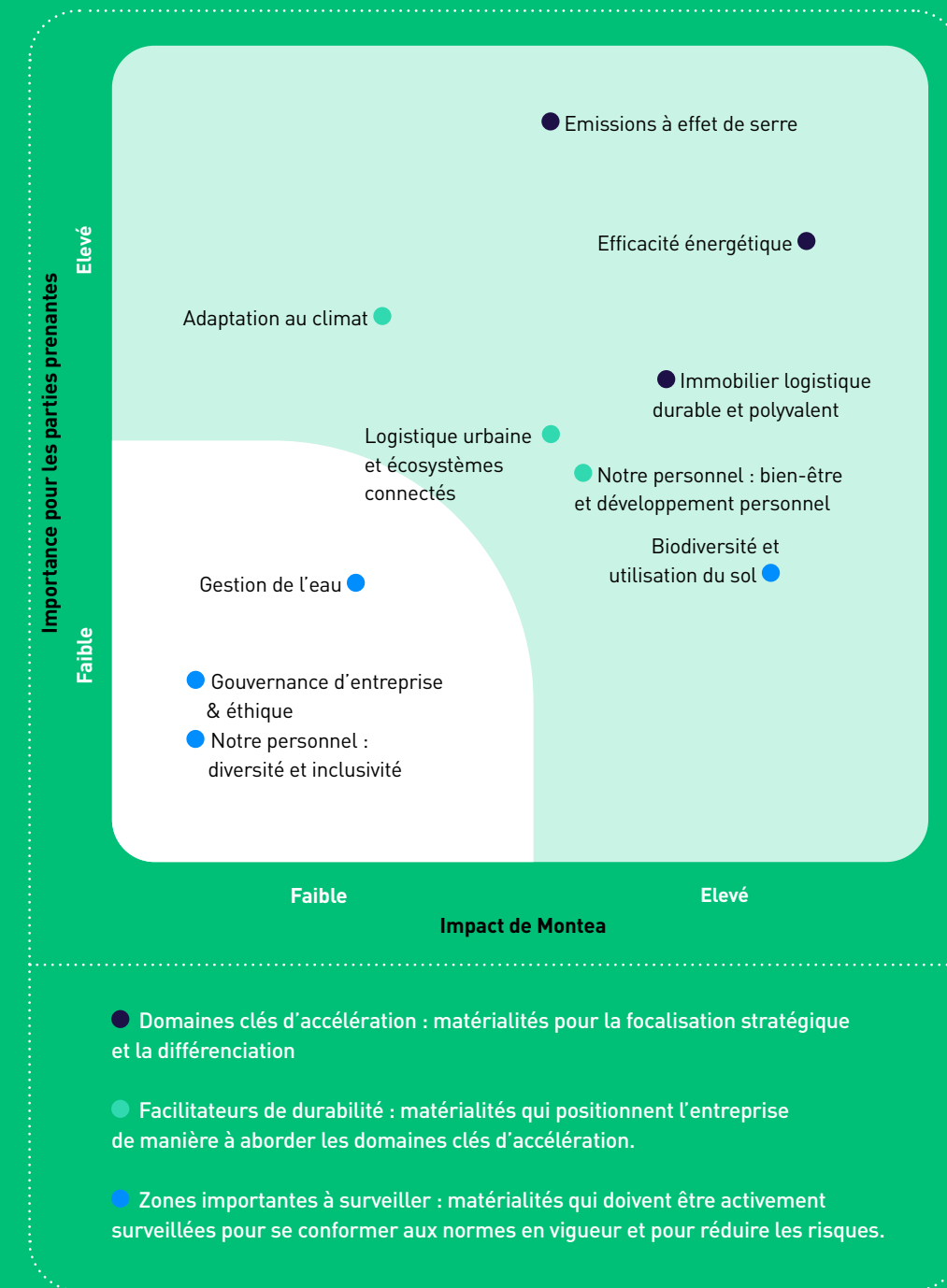
Une organisation qui souhaite être prête pour la croissance doit pouvoir compter sur une expertise ciblée. C'est pourquoi nous donnons à nos experts la possibilité de développer leurs talents, d'acquérir des connaissances approfondies dans leur domaine d'expertise et de prendre des initiatives. Nous encourageons l'autonomie, l'orientation client et l'engagement. Ainsi, nous offrons un environnement de travail stimulant et gratifiant qui soutient le travail d'équipe, la croissance, le développement des talents, la créativité et l'initiative.

Nous nous réinventons sans cesse.

De nouvelles stratégies restent un point d'attention important. Nous innovons pleinement, et nous continuons à améliorer et à élargir nos services. Des partenariats avec des clients, des développeurs, des investisseurs et des instituts de recherche apportent une inspiration externe.

Notre stratégie de durabilité : la matrice de matérialité

Notre stratégie de durabilité est basée sur les thèmes prioritaires issus de la matrice de matérialité¹. Cette dernière évalue les sujets sur deux axes : l'importance pour nos parties prenantes et l'impact que Montea a sur le thème (y compris les risques et les opportunités).



“Un terrain industriel a longtemps été vu comme une île, où on faisait ce que l'on voulait. Aujourd'hui, le climat, l'environnement et la rareté de terrains nous poussent à voir les faits en face. Chacun se doit de réfléchir à son rôle dans la société. Nous voulons contribuer au monde de demain et d'après-demain.”



Peter Demuynck
— Chief Strategy & Innovation Montea

[1] Ceci concerne la matrice de matérialité unilatérale. Montea est actuellement en train de développer sa matrice de matérialité double dans le cadre de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).



Créer de la valeur pour nos parties prenantes

Clientèle

Les besoins de nos clients ont toujours été la priorité absolue, dans tout ce que nous faisons et à chaque décision que nous prenons. Nous attachons une grande importance à une collaboration étroite et à des retours, afin de toujours comprendre parfaitement leurs besoins et d'adapter notre offre en conséquence.

“Un bâtiment à faible intensité énergétique était essentiel pour nous. C’était précisément ce que Montea pouvait nous offrir. La collaboration a été fluide, tant pendant le processus de construction que lors du déménagement. Montea réfléchit vraiment avec nous, à court et à long terme.”



Christian Greven
— Head of Operations
BayWa r.e.

“Nous recherchons une entreprise partageant les mêmes valeurs, notamment en termes de développement durabilité. C’est pourquoi nous voulions prolonger notre partenariat avec Montea pour notre site à Arras. Nous avons installé des panneaux solaires, un système de récupération d’eau de pluie et des bornes de recharge électrique pour nos véhicules. Ce partenariat est donc particulièrement important pour nous.”



Geoffrey Braye
— Logistics Director
Advitam

Investisseurs

La confiance de nos investisseurs est inestimable. Nous menons régulièrement des discussions pour voir comment nous pouvons les servir au mieux et leur fournir des informations transparentes. Depuis notre introduction en bourse, ils ont cru en notre histoire et ont continuellement soutenu nos plans de croissance. Cette confiance, nous aimons la transformer en investissements qui créent de la valeur.

“Montea présente toujours des résultats solides qui sont conformes à nos estimations. Le portefeuille est manifestement résilient. Le taux d’occupation élevé et la croissance des loyers continuent de contribuer à la stabilité de cette valorisation.”



Inna Maslova
— Senior Equity Analyst
Degroof Petercam

“Grâce à son importante réserve foncière, nous estimons que Montea peut surclasser ses principaux concurrents en Europe occidentale. Les prévisions de bénéfice par action sont conservatrices. Nous tenons également à souligner la solide réputation de Montea : les objectifs sont systématiquement atteints.”



Steven Boumans
— Analyst ABN-AMRO
Oddo BHF

Employés

Notre équipe reste le moteur de notre succès. Nous investissons donc volontiers dans une culture positive et dans le développement personnel. Cela ne profite pas seulement au bien-être mental de nos employés, mais aussi à la productivité et à la croissance durable de Montea même.

Société

Toutes nos activités ont un impact direct sur la société, en particulier en termes de mobilité et d'utilisation de l'espace. Nous en sommes conscients et cherchons toujours activement des solutions durables et une valeur ajoutée réelle pour tous nos parties prenantes.

Nous sommes des Monteaners

Nos employés sont le cœur battant de Montea. Chaque jour, ils créent de la valeur pour nos clients, nos actionnaires et les autres parties prenantes. Les Monteaners sont des leaders spécialisés, chacun expert dans son domaine. Notre culture d'entreprise est caractérisée par l'égalité des chances, le focus, l'entrepreneuriat, l'expertise, l'esprit d'équipe et le respect mutuel. Grâce à des lignes de décision courtes, notre équipe peut travailler de manière dynamique.



Notre conseil d'administration

Les valeurs des Monteaners se retrouvent également dans notre conseil d'administration. Lors de sa composition, nous recherchons toujours la diversité. Pas seulement en termes de diversité hommes/femmes, mais aussi en termes d'expérience, de compétences et de connaissances. Cela est la meilleure garantie pour parvenir toujours à des décisions équilibrées. Les membres actuels du conseil d'administration ont des bagages très divers : du secteur bancaire et de l'industrie pharmaceutique aux secteurs postal ou immobilier. De plus, ils possèdent une expertise approfondie en matière d'ESG – l'un des critères clés pour les nouveaux candidats membres.

“Chez Montea, nous croyons que la force de notre succès réside dans nos relations de longue durée, basées sur le focus, l'entrepreneuriat, l'expertise et l'esprit d'équipe. Nous n'agissons pas pour des gains à court terme, mais investissons durablement tant dans nos collaborations externes que dans nos talents internes. Cette vision à long terme est la clé de notre croissance résiliente.”



Steven Claes
— Chief Human Resources
Officer Montea



Comment nous contribuons à construire l'avenir de la logistique

Montea vise une croissance responsable qui intègre toujours l'impact de ses activités sur l'environnement et la société. Dans ce contexte tourné vers l'avenir, nous veillons à optimiser l'utilisation de l'espace et à réduire l'empreinte écologique de tous nos bâtiments. C'est de cette manière que nous contribuons activement à l'avenir de la logistique.

3.1	Création de valeur durable	40
3.2	Objectif net zéro	50
3.3	Chaînes logistiques intelligentes	74
3.4	Utilisation optimale de l'espace	78
3.5	Relations à long terme avec nos parties prenantes	84

Comment nous contribuons à construire l'avenir de la logistique

Les cinq piliers de notre stratégie

- 3.1 Création de valeur durable ↗
- 3.2 Objectif net zéro ↗
- 3.3 Chaînes logistiques intelligentes ↗
- 3.4 Utilisation optimale de l'espace ↗
- 3.5 Relations à long terme avec nos parties prenantes ↗



3.1. Création de valeur durable

Grâce à notre vaste réserve foncière, nous créons une valeur durable pour nos clients et nos investisseurs. En 2023, nous avons réalisé une croissance de portefeuille de 109 millions d'euros. Ce qui a porté le total de notre patrimoine immobilier à 2,280 milliards d'euros à la fin de 2023.

Une augmentation annuelle moyenne de 8 % au cours des 10 dernières années.

Notre bénéfice EPRA par action a augmenté en 2023 à 4,45 euros, soit une hausse de 9 % par rapport à 2022. Grâce à la reconnaissance en tant que FBI aux Pays-Bas pour les exercices 2021 et 2022, nous avons exceptionnellement augmenté notre bénéfice de € 0,45 par action. Le dividende proposé a augmenté à 3,74 euros par action, soit une augmentation de 13 %. Au cours des dix dernières années, notre résultat par action a augmenté en moyenne de 8 % par an.

Acquisitions en 2023

Au quatrième trimestre de 2023, nous avons acquis un centre de distribution du dernier kilomètre d'environ 5 000 m² à Machelen. Le centre de distribution est loué pour 3,5 ans à FedEx, une multinationale renommée spécialisée, dans la logistique et les services de courrier. Des panneaux solaires d'une puissance d'environ 270 kWp sont installés sur le toit. Le budget d'investissement (à l'exclusion des panneaux solaires) était d'environ 7 millions d'euros.

Projets achevés en 2023

En 2023, nous avons livré une série de projets pré-loués, représentant un investissement total d'environ 57 millions d'euros. La superficie totale était d'environ 65.000 m².

Les nouveaux centres de distribution sont uniquement chauffés par des pompes à chaleur. Nous avons accordé une attention particulière à l'étanchéité à l'air des bâtiments, afin de réduire leur consommation d'énergie à 25 kWh par m² par an. Les quais de chargement ont été entièrement isolés, ce qui constitue une innovation par rapport aux quais de chargement classiques. Montea fournit également des panneaux solaires pour ces développements, avec une puissance totale d'environ 4.900 kWp. Cette puissance peut couvrir la consommation annuelle de 1.300 ménages.

Collaboration structurelle avec Cordeel

Phase de développement 2 (premier bâtiment), Tongeren 🇧🇪

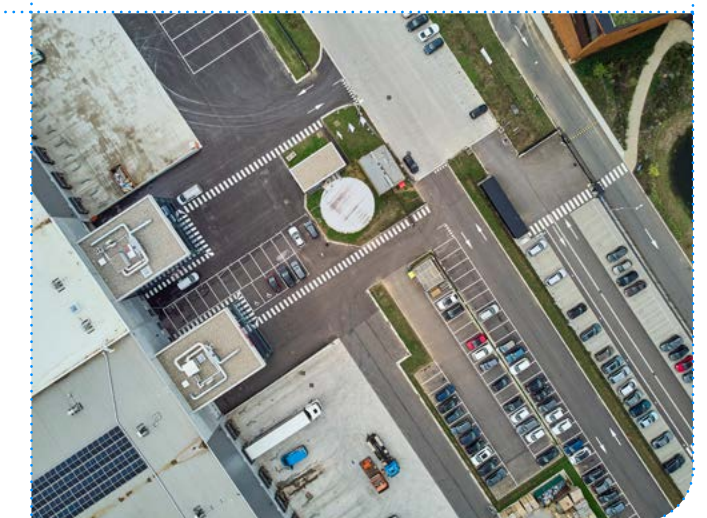
- Acquisition du terrain : T4 2022
- Superficie du terrain : environ 42.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 20.500 m²
- Début de la construction : T3 2022
- Livraison : 18/04/2023
- Loué pour une période fixe de 6 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 18 millions €
→ cas complet : voir pages 48-49

Phase de développement 2 (deuxième bâtiment), Tongeren 🇧🇪

- Achat du terrain : T4 2022
- Superficie du terrain : environ 56.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 34.000 m²
- Début de la construction : T1 2023
- Livraison : 15/11/2023
- Locataire : BayWa r.e. Solar Systems pour une période fixe de 6 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 26 millions €
→ cas complet : voir pages 48-49

Centre de distribution, Vilvoorde 🇧🇪

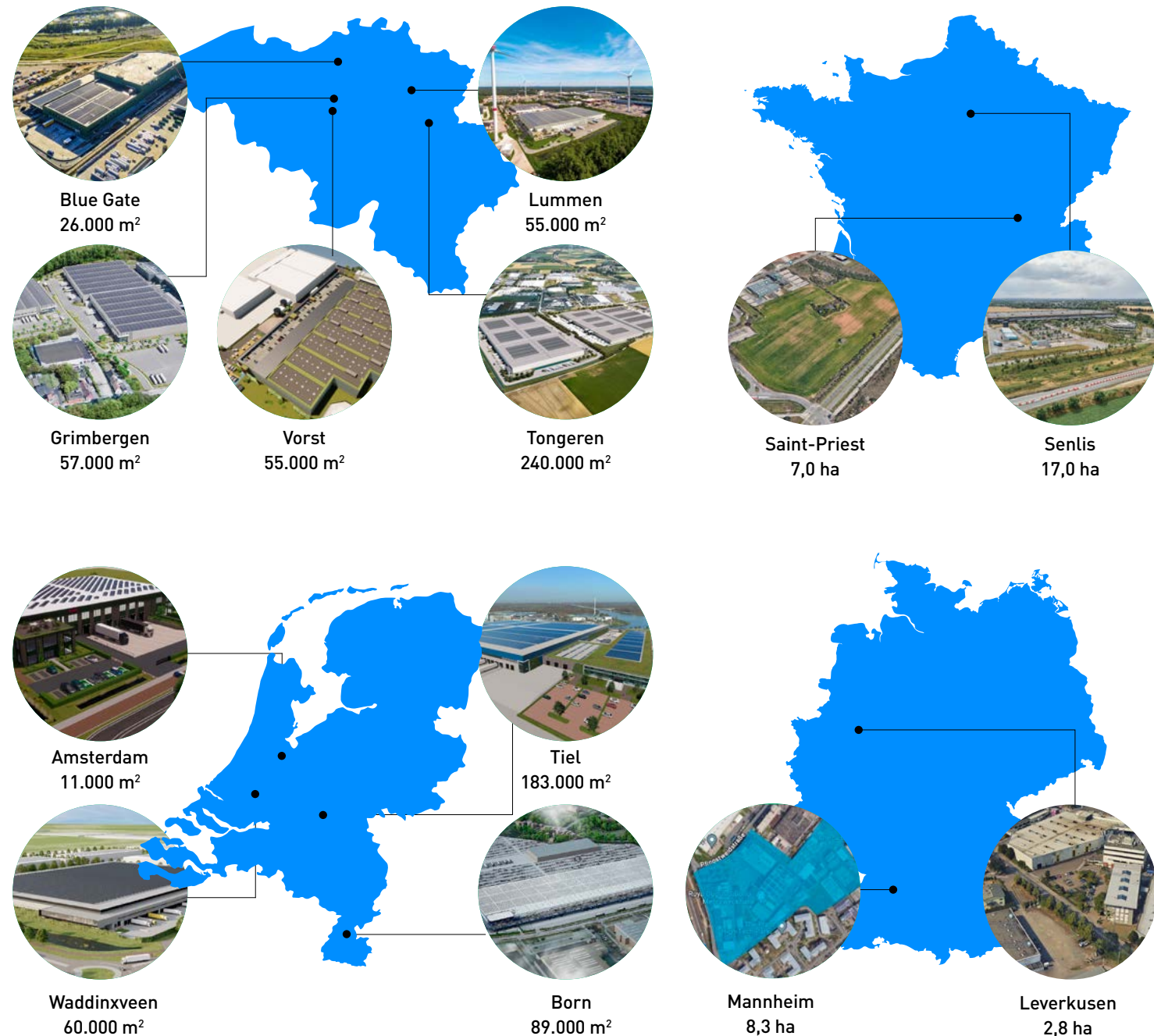
- Achat du terrain : T4 2022
- Superficie du terrain : environ 22.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 10.500 m²
- Début de la construction : T4 2022
- Livraison : 10/05/2023
- Locataire : Storopack Benelux NV pour une période fixe de 10 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 13 millions €



Réserve foncière de 2,4 millions m², dont 1 million m² en cours de développement

En 2023, nous avons annoncé notre volonté de développer 1 million de m² de notre réserve foncière en 2024 et 2025. À ce jour, 56.000 m² ont déjà été aménagés. Le déploiement des surfaces restantes est également prévu. Ces développements représentent environ 10 % de notre marché total de développement en Belgique et aux Pays-Bas, et 65 % d'entre eux seront situés sur des "grey" et des "brownfields".

Les projets sont développés avec un rendement locatif net initial moyen de 7,0 %. Grâce à la croissance des loyers de ces développements et à un coût moyen maximal contrôlé de la dette de 2,5 % (sans que nos actifs soient grevés de sûretés), nous visons une marge de développement moyenne de 30 %.



65 %

de nos projets se situe sur des *grey-* et *brownfields* que nous assainissons.

Déploiement de notre réserve Foncière

Pays	Grey/ brown/ green field	Nom du projet	Date d'achèvement estimée Réserve	Réserve foncière	Surface brute locative	Investissements au 31/12/2023	Reste à investir	Capex total du projet
Livrée				56.000 m ²	37.000 m ²	28 €M	0 €M	28 €M
🇧🇪	Brown	Vorst (Delhaize)	Q3 2024	55.000 m ²	21.000 m ²	14 €M	25 €M	38 €M
🇧🇪	Brown	Blue Gate 2	Q3 2024	26.000 m ²	16.000 m ²	6 €M	14 €M	20 €M
🇳🇱	Green	Waddinxveen (Lekkerland)	Q3 2024	60.000 m ²	50.000 m ²	20 €M	25 €M	45 €M
🇳🇱	Green	Amsterdam	Q4 2024	11.000 m ²	7.000 m ²	0 €M	13 €M	13 €M
En cours de réalisation				152.000 m ²	94.000 m ²	40 €M	77 €M	116 €M
🇧🇪	Green	Tongeren III	1 an à compter de la prélocation avant fin 2025	89.000 m ²		11 €M	33 €M	45 €M
🇧🇪	Green	Tongeren IIB		95.000 m ²		12 €M	32 €M	44 €M
🇧🇪	Green	Lummen		55.000 m ²		8 €M	21 €M	29 €M
🇧🇪	Brown	Grimbergen		57.000 m ²		4 €M	23 €M	28 €M
🇳🇱	Grey	Born		89.000 m ²		18 €M	48 €M	66 €M
Autorisé. Pas encore pré-loué				385.000 m ²	242.000 m ²	54 €M	158 €M	212 €M
🇧🇪	Grey	Confidentieel	1 an à compter de la prélocation avant fin 2025	14.000 m ²		0 €M	8 €M	8 €M
🇳🇱	Grey	Tiel North (Intergamma)		183.000 m ²		25 €M	58 €M	83 €M
🇳🇱	Grey	Confidentieel		20.000 m ²		4 €M	10 €M	14 €M
🇫🇷	Grey	Confidentieel		12.000 m ²		0 €M	6 €M	6 €M
Prélocation. Permis attendu à court terme				229.000 m ²	125.000 m ²	29 €M	81 €M	111 €M
Sans prélocation. Permis attendu à court terme				175.000 m ²	93.000 m ²	20 €M	64 €M	84 €M
Projets de réserve foncière en cours				997.000 m ²	591.000 m ²	171 €M	380 €M	551 €M
Potentiel de développement futur				1.437.000 m ²				

Projets en cours

Nous menons actuellement quatre projets de développement en Belgique et aux Pays-Bas, qui représentent une superficie totale de 152.000 m² et un budget d'investissement total d'environ 116 millions d'euros :

Réaménagement *brownfield*, Vorst, Bruxelles 🇧🇪

- Achat du terrain : T1 2008
- Achat du terrain d'extension : T3 2022
- Superficie du terrain : environ 55.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 21.000 m²
- Début de la construction : T3 2023
- Livraison prévue : T3 2024
- Loué pour une période fixe de 15 ans
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 38 millions €
- cas complet : voir pages 72-73

Développement *brownfield*, Blue Gate fase 2, Anvers 🇧🇪

- Achat du terrain : T4 2023
- Superficie du terrain : environ 26.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 16.000 m²
- Début de la construction : T4 2023
- Livraison prévue : T3 2024
- Loué pour une période fixe de 10 ans
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 20 millions €
- cas complet : voir pages 76-77

Logistiek Park A12 (étape 2), Waddinxveen 🇳🇱

- Achat du terrain : T3 2020
- Superficie du terrain : environ 60.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 50.000 m²
- Début de la construction : T3 2023
- Livraison prévue : T3 2024
- Locataire : Lekkerland Nederland B.V. pour une période fixe de 15 ans
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 45 millions €
- cas complet : voir pages 82-83

Amsterdam 🇳🇱

- Achat du terrain : T4 2023
- Superficie du terrain : environ 11.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 7.000 m²
- Début de la construction : T4 2023
- Livraison prévue : T4 2024
- Loué pour une période fixe de 10 ans
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 13 millions €



“Nous sommes fiers de notre coopération avec Montea pour le parc logistique A12 à Waddinxveen et le parc logistique de Schiphol. Ensemble, nous disposons d'une puissance de réflexion considérable. Nous tirons le meilleur parti de l'expertise et de l'expérience de chacun, en créant des plans réfléchis avec une attention particulière pour la construction consciente et durable. En route pour le prochain grand projet ! ”



Paul Buts
— Pauwert Architecture

“Un taux d'endettement faible, une grande réserve foncière et une équipe extrêmement solide. Nous disposons de tous les atouts nécessaires à la poursuite de croissance de Montea.”

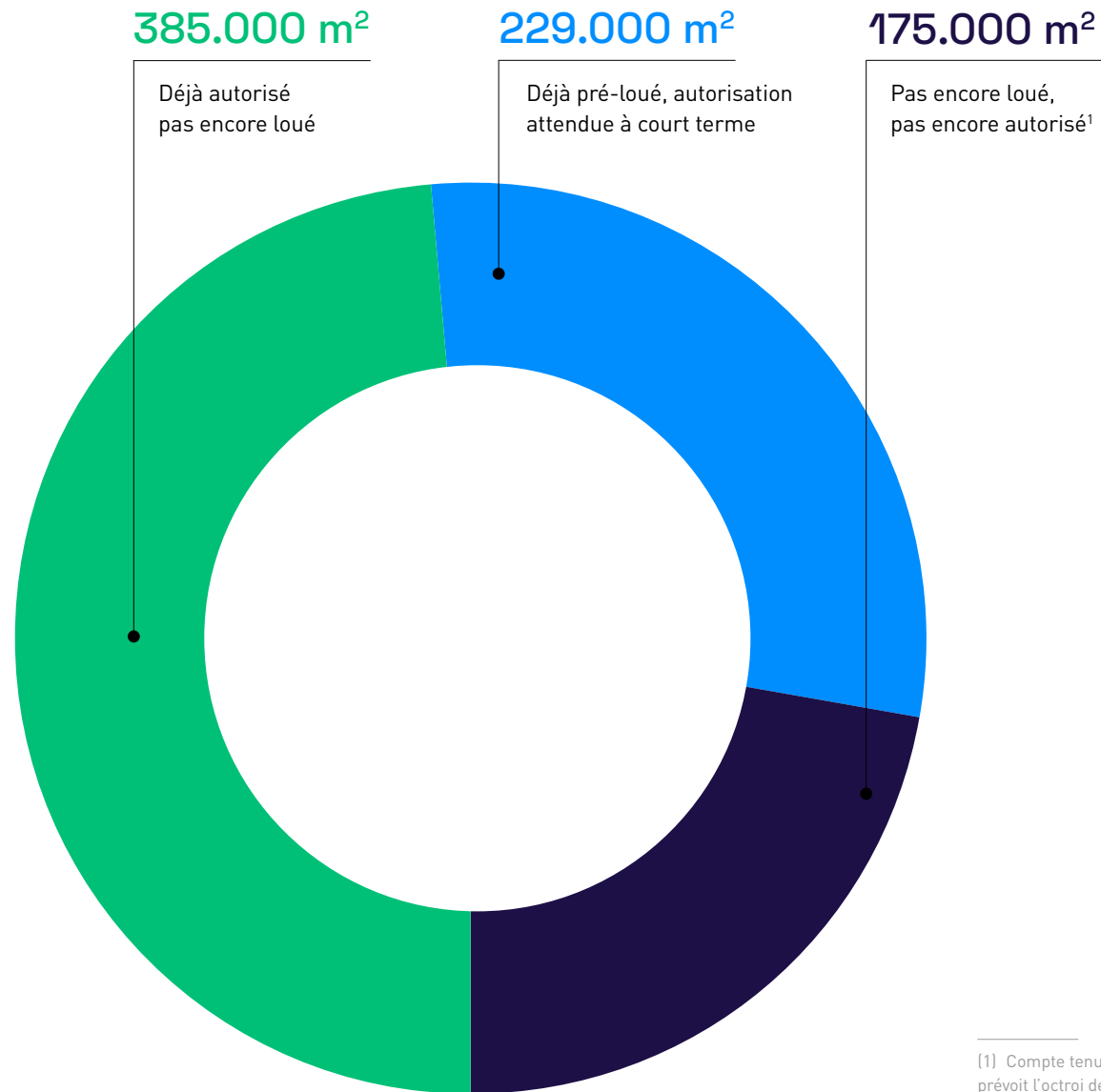


Els Vervaecke
— Chief Financial Officer
Montea



D'autres projets en cours

Nous attendons également à court terme de pouvoir commencer le développement d'environ 789.000 m² de superficie au sol, situés sur des emplacements stratégiques en Belgique et aux Pays-Bas. Les plus grandes superficies se trouvent à Tongres, Lummen, Grimbergen, Born et Tiel. La livraison de ces projets est prévue pour fin 2025.



[1] Compte tenu des discussions en cours, Montea prévoit l'octroi de licences et de baux à court terme.

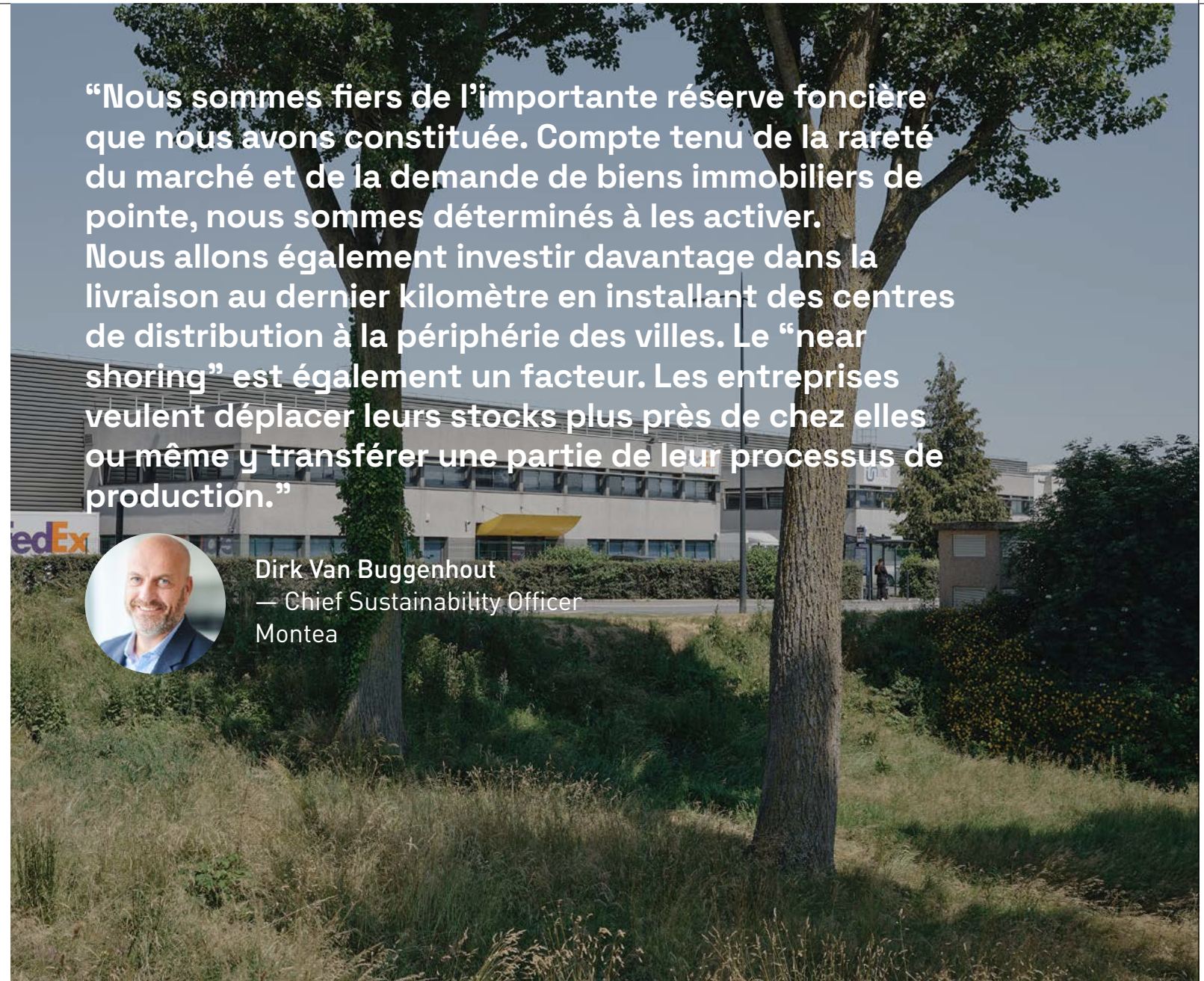
Potentiel de développement futur

Avec le reste de notre réserve foncière (environ 1,4 million de m²), nous conservons un potentiel de développement futur significatif. Cela nous laisse donc une capacité suffisante pour planifier et réaliser de nouveaux développements – et ainsi continuer à créer une valeur supplémentaire pour toutes les parties prenantes.

“Nous sommes fiers de l'importante réserve foncière que nous avons constituée. Compte tenu de la rareté du marché et de la demande de biens immobiliers de pointe, nous sommes déterminés à les activer. Nous allons également investir davantage dans la livraison au dernier kilomètre en installant des centres de distribution à la périphérie des villes. Le “near shoring” est également un facteur. Les entreprises veulent déplacer leurs stocks plus près de chez elles ou même y transférer une partie de leur processus de production.”



Dirk Van Buggenhout
— Chief Sustainability Officer
Montea



Nous investissons dans des projets verts.

En avril 2023, nous avons publié le « Rapport d'allocation et d'impact de la finance verte ». Celui-ci incluait les 615 millions d'euros en obligations vertes et billets non garantis que nous avons pu lever en 2021 et 2022 sous notre Cadre de Finance Verte. Les recettes ont été exclusivement dépensées pour le (re-)financement de projets verts tels que les bâtiments durables et l'énergie renouvelable.

Nous avons ainsi réalisé une économie annuelle de 28.112 tCO₂e d'émissions de gaz à effet de serre – soit l'équivalent de l'absorption annuelle de CO₂ par 1.802 hectares d'arbres. Le Comité Exécutif Durable évalue les projets sur la base de plusieurs critères. Tous les départements internes peuvent proposer des investissements, des dépenses et/ou des projets.

Reconnaissance pour notre stratégie ESG

En septembre, Montea a été inclus dans l'Index BEL® ESG d'Euronext, se positionnant parmi les vingt entreprises cotées en bourse en Belgique ayant le score de risque environnemental, social et de gouvernance (ESG) le plus bas.

Euronext a utilisé le score de Sustainalytics comme mesure, un score que nous avons considérablement amélioré (passant de 17,5 à 11,0). De plus, nous avons à nouveau reçu un Gold Award pour l'EPRA sBPR et un score de 77 % (pour les investissements existants) et de 79 % (pour les nouveaux développements) de la part du GRESB.



Projet à l'honneur • Projet à l'honneur • Projet à l'honneur • Projet à l'honneur

Zone industrielle Est, Tongeren 🇧🇪

Créer de la valeur sur le long terme

Comment cela a-t-il commencé ?

Au quatrième trimestre de 2022, Montea a acquis un terrain d'environ 187.000 m² dans la zone industrielle Est à Tongres. Cela s'est fait dans le cadre d'une collaboration structurelle avec le groupe de construction Cordeel (deuxième phase).

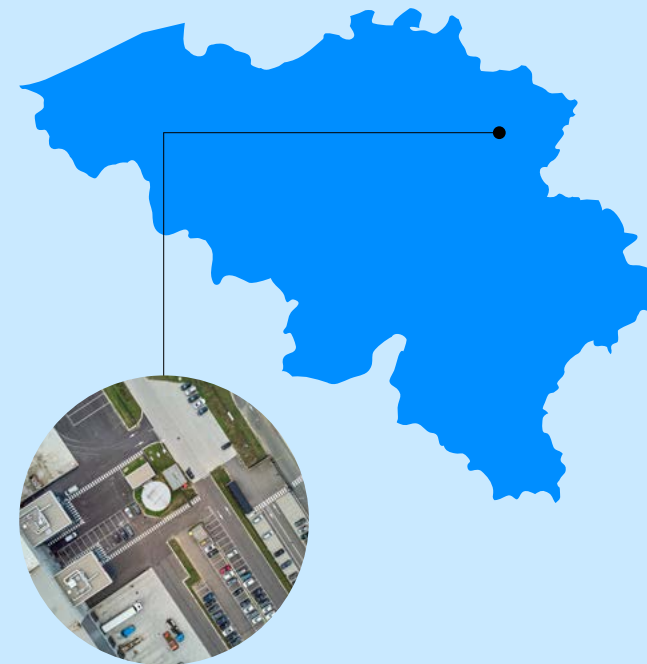
Que faisons-nous là en 2023 ?

Au deuxième trimestre de 2023, nous avons livré une première unité d'environ 20.500 m², louée pour une période fixe de 6 ans. Au quatrième trimestre de 2023, une deuxième unité d'environ 34.000 m² a suivi, louée pour une période fixe de 6 ans à BayWa r.e. Solar Systems.

La société allemande BayWa r.e. Solar Systems, distributeur mondial de panneaux solaires et de composants pour installations solaires, loue une unité sur le site de Montea à Tongeren depuis avril 2023. En raison de la forte croissance de l'entreprise, un besoin d'espace de stockage supplémentaire est apparu. Le client souhaitait rester à proximité de l'E313 ; une base idéale pour les livraisons en Belgique et aux Pays-Bas. Pour faciliter l'expansion, nous avons construit deux unités supplémentaires.

Comment l'avons-nous rendu durable ?

En terme de durabilité, la barre était placée haute, comme toujours. Les nouveaux centres de distribution ne disposent pas de raccordement au gaz et sont chauffés uniquement par des pompes à chaleur.



Nous prévoyons environ 9.000 panneaux solaires, qui devraient fournir environ 4.600 MWh d'électricité par an. De plus, nous avons cartographié l'ensemble de l'empreinte carbone avec une évaluation du cycle de vie (Life Cycle Assessment, LCA).

Également remarquable sur le site de Tongeren : les quais de chargement innovants. L'ensemble est étanche à l'air en position fermée. La chaleur ne peut plus sortir, et le froid ne peut pas entrer. Ainsi, ce développement répond aux exigences d'un bâtiment à émission zéro.

L'intensité énergétique maximale à Tongres est de 25 kWh/m² par an. Cela représente la moitié de la pratique actuelle du marché de 50 kWh/m² par an. De cette manière, nous continuons à créer de la valeur à long terme : l'immobilier logistique consomme moins d'énergie (et économise donc sur les coûts énergétiques), dure plus longtemps et a moins d'impact sur l'environnement.

Phase de développement 2 de Tongre (premier bâtiment)

- Achat du terrain : T4 2022
- Superficie du terrain : environ 42.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 20.500 m²
- Début de la construction : T3 2022
- Livraison : 18/04/2023
- Loué pour une période fixe de 6 ans
- Budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 18 millions €

Phase de développement 2 de Tongre (premier bâtiment)

- Achat du terrain : T4 2022
- Surface du terrain : environ 56.000 m²
- Surface du centre de distribution : environ 34.000 m²
- Début de la construction : T1 2023
- Livraison : 15/11/2023
- Locataire : BayWa r.e. Solar Systems pour une période fixe de 6 ans
- Estimation du budget d'investissement terrain + développement : environ 26 millions €

“Avec un test de porte soufflante, nous inspectons si les bâtiments répondent à nos exigences. Cela met l'espace intérieur en surpression, nous permettant de vérifier si de la chaleur s'échappe par les portes et/ou les fissures. Cette technique est rarement appliquée dans les bâtiments logistiques, mais elle fait partie de nos tests standard.”



Dirk Van Buggenhout
— Chief Sustainability Officer
Montea

3.2. Objectif net-zéro

Montea veut continuer à se distinguer en excellant dans le développement de technologies durables et de conceptions à haut rendement énergétique. Pour ce faire, nous adoptons une approche "transgénérationnelle". Nos bâtiments ont une durée de vie d'au moins 30 ans et doivent en permanence répondre aux réglementations en constante évolution ainsi qu'aux besoins de nos clients. La durabilité exige donc une approche intégrée qui englobe tous les aspects de notre activité.

Nos objectifs durables pour 2030 et 2050

1/ Opérations de Montea	2/ Portefeuille existant	3/ Développements de Montea
2030 : Net-zéro ¹	2030 : Réduction de 55 % des émissions de CO ₂ 2050 : Net-zéro	2030 : Réduction de 55 % des émissions de CO ₂ 2050 : Net-zéro

Nous pensons que nous devons être audacieux et tournés vers l'avenir. Nos objectifs de développement durable s'inspirent des objectifs du Pacte vert pour l'Europe et ont été divisés en trois composantes logiques : nos opérations logiques, notre portefeuille existant et nos nouveaux projets de construction.

Chaque composante nécessite une approche et un impact différents. Les objectifs de réduction pour les nouveaux projets de construction sont fixés avec 2021 comme année de référence.

Pour le portefeuille existant et les opérations de Montea, nous effectuons une comparaison avec l'année de base 2019.

Notre empreinte carbone totale est divisée en scope 1, 2 et 3 (voir figure à la page 52). Les scopes 1 et 2 sont relativement simples à cartographier, mais ne représentent qu'une fraction de nos émissions totales de CO₂. La majorité de nos émissions de CO₂ se trouve dans le scope 3, qui comprend les émissions indirectes provenant de la chaîne de valeur de l'entreprise.

[1] Le net zéro est à distinguer de la neutralité en matière d'émissions de CO₂. L'expression "net zéro" signifie que la quantité de CO₂ émise est égale à la quantité éliminée de l'atmosphère. Il n'y a donc pas de CO₂ supplémentaire dans l'atmosphère. Cela peut se faire, par exemple, grâce à une meilleure gestion des forêts ou au stockage du CO₂. La neutralité en matière de CO₂ signifie qu'il n'y a pas d'émission nette de CO₂ grâce à des mesures compensatoires, qui n'éliminent pas nécessairement le CO₂ de l'atmosphère

Émissions de gaz à effet de serre des opérations Montea

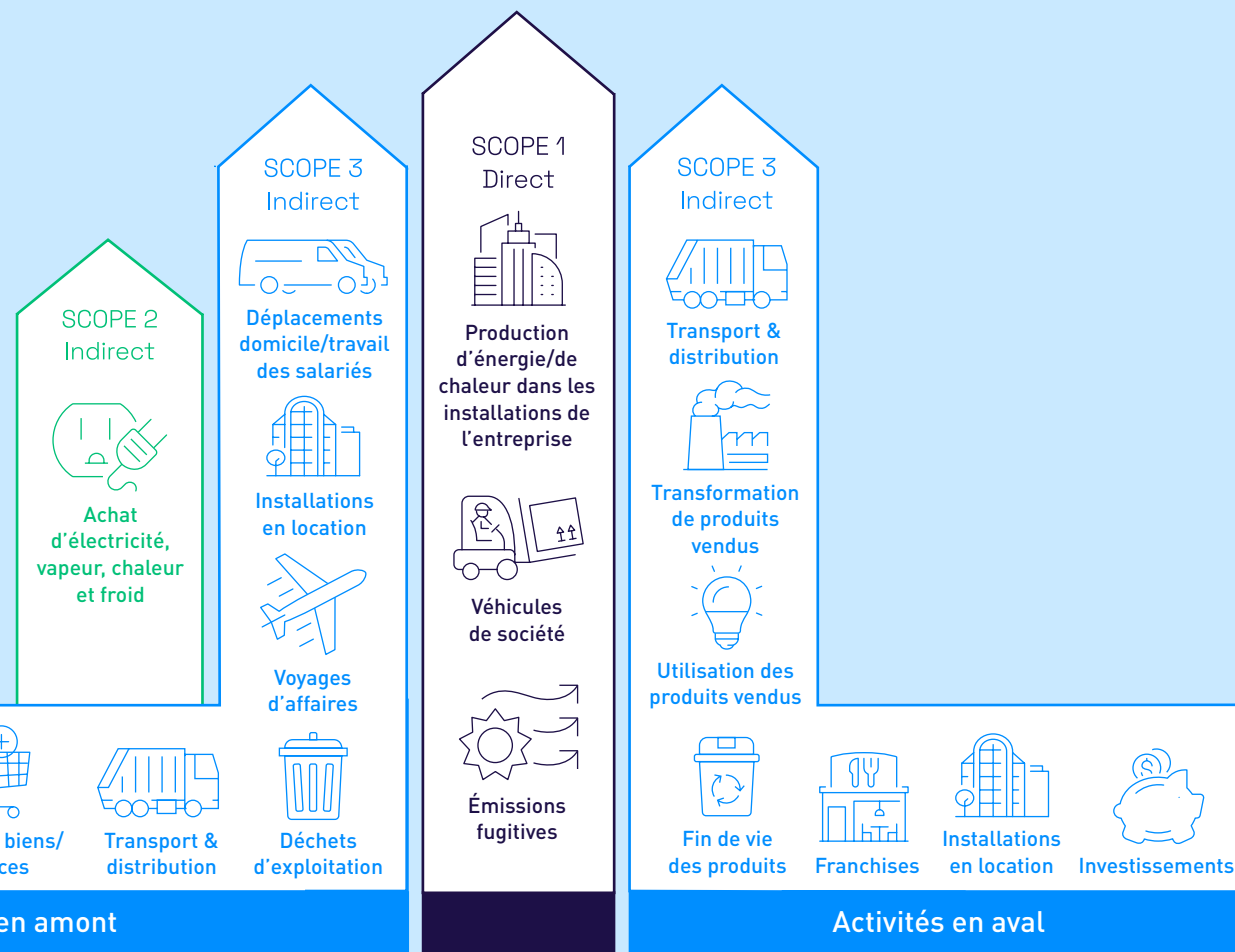
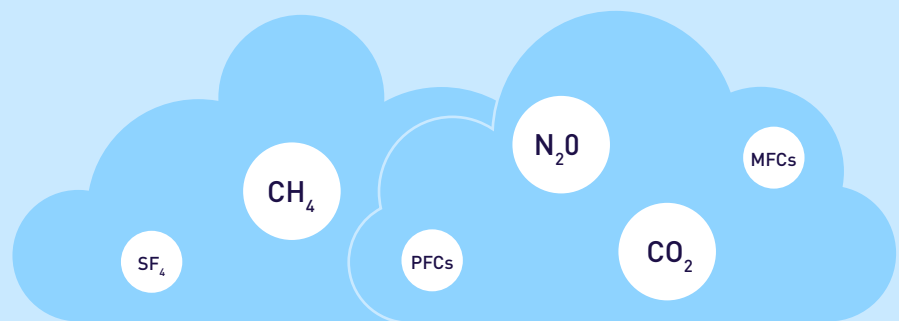


Carbone incorporé

Gaz à effet de serre des bâtiments des nouveaux développements

Carbone opérationnel

Émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments du portefeuille existant



	Opérations de Montea	Nouveaux développements Carbone incorporé	Portefeuille existant Carbone opérationnel	
SCOPE 1	Émissions directes des voitures de société (carburant), chauffage (gaz) et fuites de réfrigérant pour les bureaux de Montea		Émissions directes contrôlées par Montea provenant du chauffage (gaz) et des fuites de réfrigérant dans les bâtiments de Montea	
SCOPE 2	Émissions liées à la production d'électricité grise achetée pour les bureaux de Montea		Émissions contrôlées par Montea provenant de l'électricité grise achetée pour les bâtiments de Montea	
SCOPE 3	Biens et services achetés	Émissions liées à l'achat de papier, au stockage de données et aux sous-traitants	Émissions dues aux matériaux de construction, à l'utilisation d'énergie sur les chantiers et aux travaux de démolition	
	Biens d'investissement	Émissions liées à l'achat de matériel informatique		
	Combustibles et activités liées à l'énergie	Émissions en amont provenant de l'énergie des scopes 1 et 2 (production de combustibles, pertes nettes, construction de centrales électriques)		Émissions en amont de l'énergie des scopes 1 et 2 (production de combustibles, pertes nettes, construction de centrales électriques) contrôlées par Montea
	Transport et distribution		Émissions dues au transport	
	Déchets	Émissions dues aux déchets générés dans les bureaux de Montea	Émissions dues aux déchets	
	Voyages d'affaires	Émissions dues aux voyages d'affaires		
	Déplacements domicile-travail du personnel	Émissions liées aux déplacements domicile-travail du personnel de Montea		
	Actifs loués en aval		Émissions contrôlées par le locataire dues au chauffage et à l'électricité (directes et indirectes)	

1/ Opérations Montea

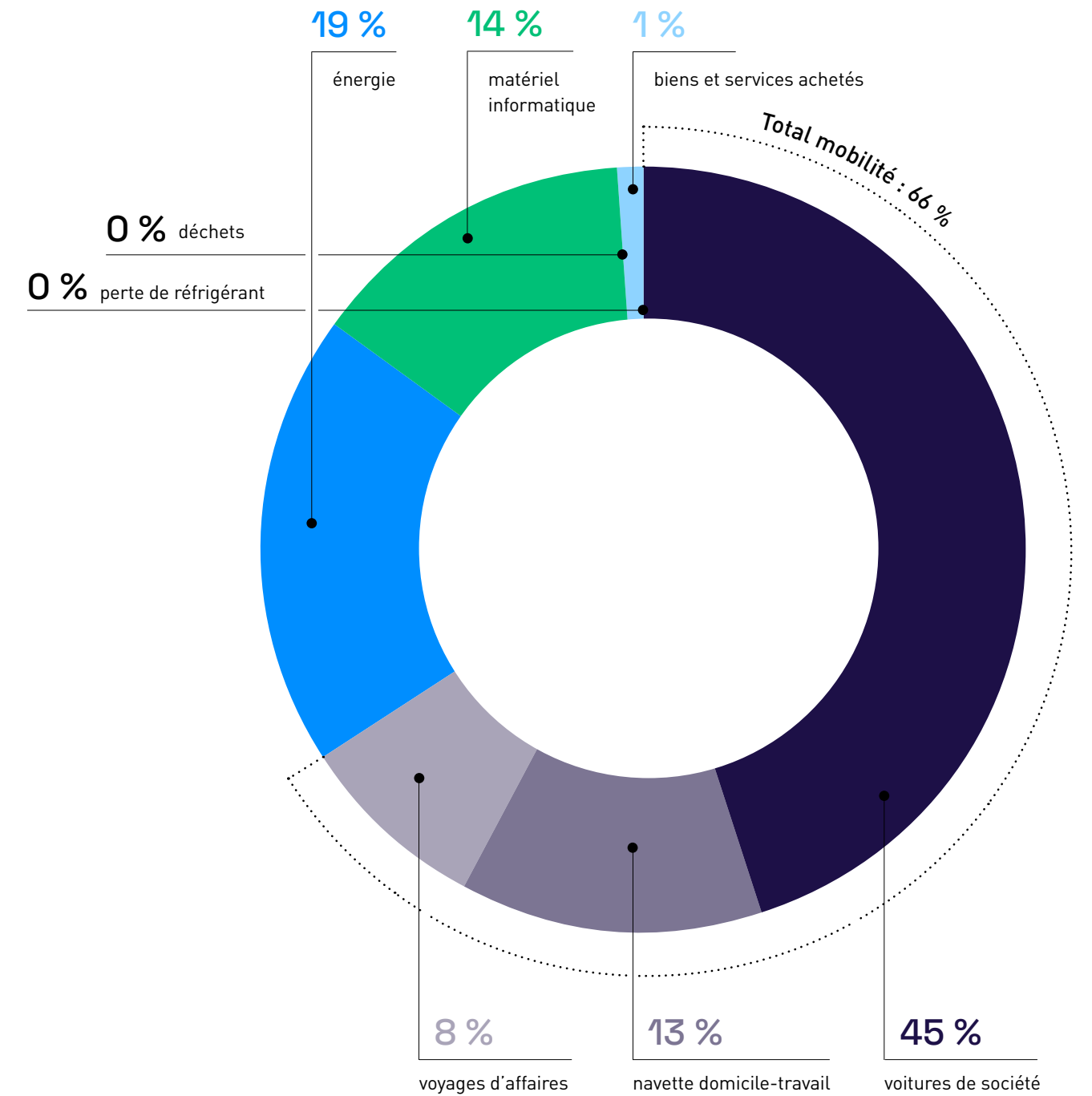
Depuis fin 2021, nos propres opérations sont neutres en CO₂. Pour réaliser nos ambitions pour 2030 et évoluer vers le net-zéro, nous devons d'abord faire tout notre possible pour réduire nos émissions de CO₂. Si, ensuite, il y a toujours des émissions résiduelles de CO₂, celles-ci sont compensées par un projet de compensation axé sur l'élimination du carbone.

En 2023, les opérations de Montea étaient responsables d'une émission totale de CO₂ de 172 tCO₂e. Cela représente une augmentation de 10 % par rapport à l'année précédente (156 tCO₂e). Cependant, si nous examinons les émissions par mètre carré de surface de bureau, nous constatons une baisse : de 0,14 à 0,12 tCO₂e/m². En même temps, notre émission de CO₂ par ETP (équivalent temps plein) est passée de 4,1 à 3,5 tCO₂e.

Émissions en tCO ₂ e	Opérations Montea	tCO ₂ e/m ²	tCO ₂ e/ETP
2021	169	0,16	5,3
2022	156	0,14	4,1
2023	172	0,12	3,5



L'émission totale de CO₂ de 172 tCO₂e se répartit en différentes catégories. Les trois principales pour les opérations de Montea sont la mobilité, la consommation d'énergie et le matériel informatique.



Mobilité

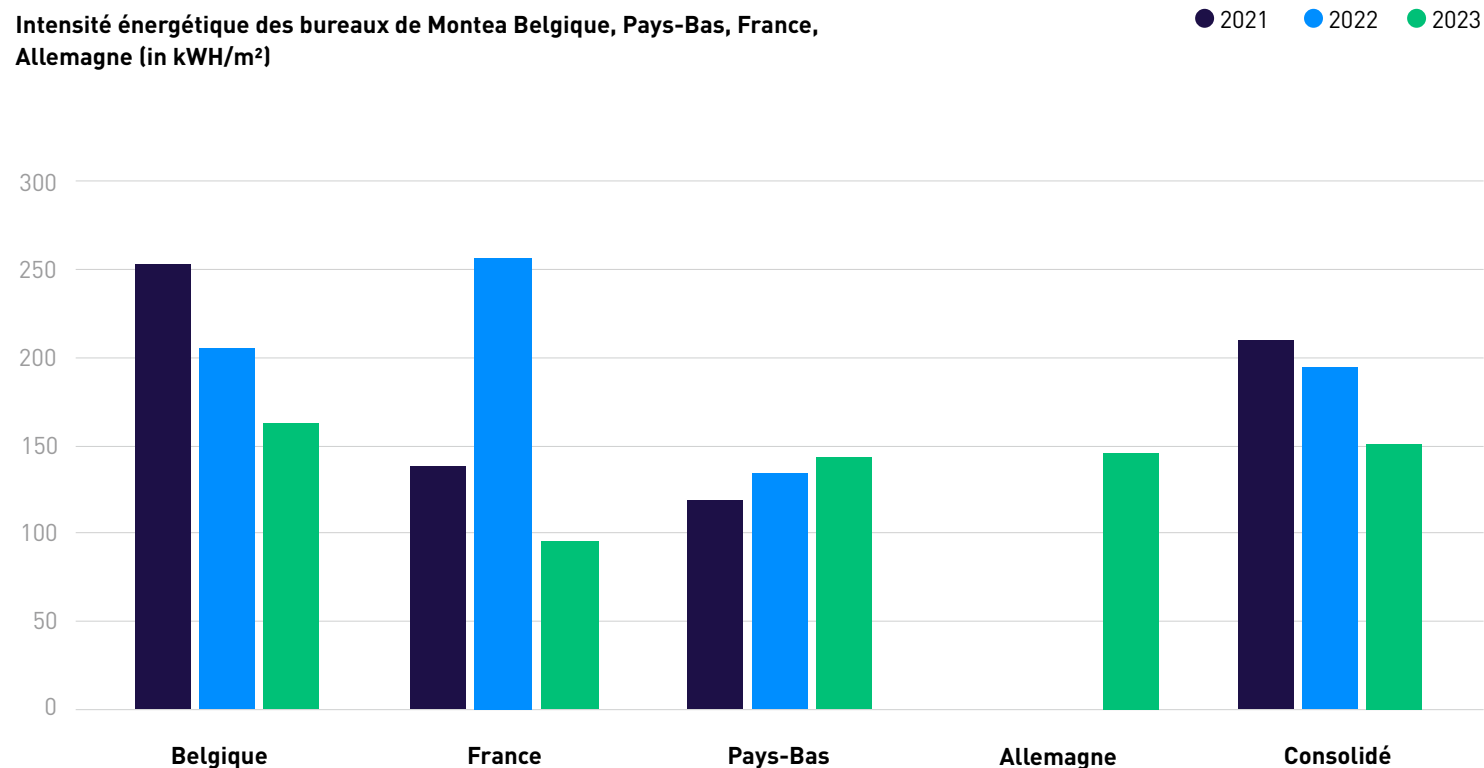
Au sein de nos propres opérations, la mobilité reste la principale source d'émissions de gaz à effet de serre (66 %). Cette catégorie inclut principalement les émissions de nos véhicules de société, les voyages d'affaires et les déplacements domicile-travail.

En ce qui concerne nos véhicules de société, nous avons déjà fait de grands progrès. Aujourd'hui, la flotte de Montea est composée à 61 % de véhicules électriques, ce qui représente une baisse de 27 % en termes de tCO₂e par rapport à l'année dernière. Notre objectif est de passer entièrement à l'électrique d'ici 2027. Pour faciliter cela, nous avons installé des infrastructures de recharge supplémentaires à nos bureaux.

Malheureusement, cette amélioration des chiffres est en partie perdue en raison de l'augmentation du nombre de voyages d'affaires. Nous avons continué à privilégier le train, mais avons également pris l'avion plus fréquemment en 2023 et cette augmentation des kilomètres parcourus en avion pèse lourdement dans les statistiques.

Nous combinons également le travail au bureau avec le télétravail. Dans cet environnement de travail hybride, en 2023, nous avons pour la première fois inclus l'énergie consommée pendant le télétravail (6 %). En 2022, nous n'en tenions pas compte. Les 7 % restants de cette composante sont donc dus aux émissions liées aux déplacements domicile-travail, qui ont doublé par rapport à 2022 - en raison de l'augmentation du nombre d'équivalents temps plein.

Intensité énergétique des bureaux de Montea Belgique, Pays-Bas, France, Allemagne (in kWh/m²)



Consommation d'énergie

Pour calculer la consommation d'énergie des bureaux, nous devons connaître le mix entre électricité verte et grise, le gaz et le réseau de chaleur. Nous générons toute notre électricité à l'aide d'électricité 100 % verte et utilisons exclusivement un éclairage LED avec des capteurs de lumière du jour et de mouvement. Pour le chauffage, le gaz est utilisé dans la plupart des pays, en plus du chauffage urbain de notre bureau à Paris (réseau de chaleur).

Ensuite, cette consommation d'énergie est convertie en émissions de CO₂. Cela est fait via des facteurs d'émission. En allouant le bon facteur d'émission par type de consommation, l'émission totale de CO₂ est calculée et liée à nos opérations, exprimée en tonnes d'équivalent CO₂ (tCO₂e).

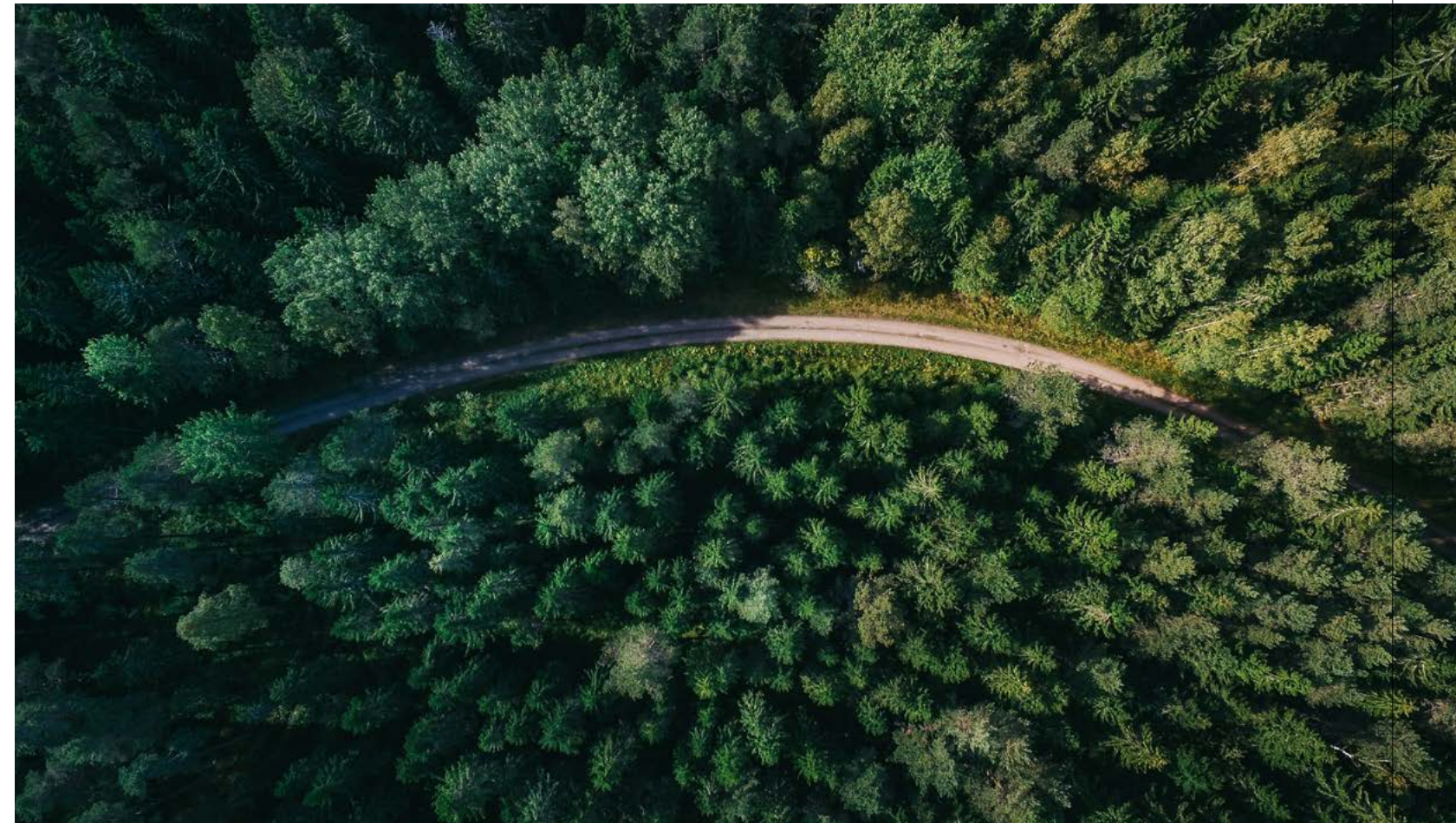
Dans ce contexte, nous constatons que notre émission (consolidée) d'énergie passe de 27 à 33 tCO₂e. Cette augmentation ne peut pas être entièrement attribuée à une cause spécifique, mais est due, entre autres, à l'ouverture de notre bureau en Allemagne. L'émission par m² baisse en effet de 5 %. De plus, pour certaines données, nous dépendons fortement des informations fournies par des tiers, comme le gestionnaire de bureau à Paris pour la consommation du réseau de chaleur. Nous avons effectué l'analyse avec prudence, sur la base de données sur lesquelles nous n'avons pas de contrôle.

Équipement informatique

Un troisième volet comprend l'achat de matériel informatique. Ici, nous observons une forte augmentation, principalement due à l'acquisition de matériel pour les nouveaux employés en 2023. De plus, notre matériel est renouvelé cycliquement selon notre politique de renouvellement informatique.

Après la mise en œuvre maximale de mesures de réduction réfléchies, nous compensons les émissions de CO₂ restantes en fournissant un soutien financier ciblé à un projet de reforestation en France.

Les arbres qui sont replantés en grand nombre peuvent absorber et stocker le CO₂ durant leur croissance par photosynthèse. En conséquence, ils retirent le CO₂ de l'atmosphère, ce qui entraîne une élimination du carbone.



Projet de reforestation en France

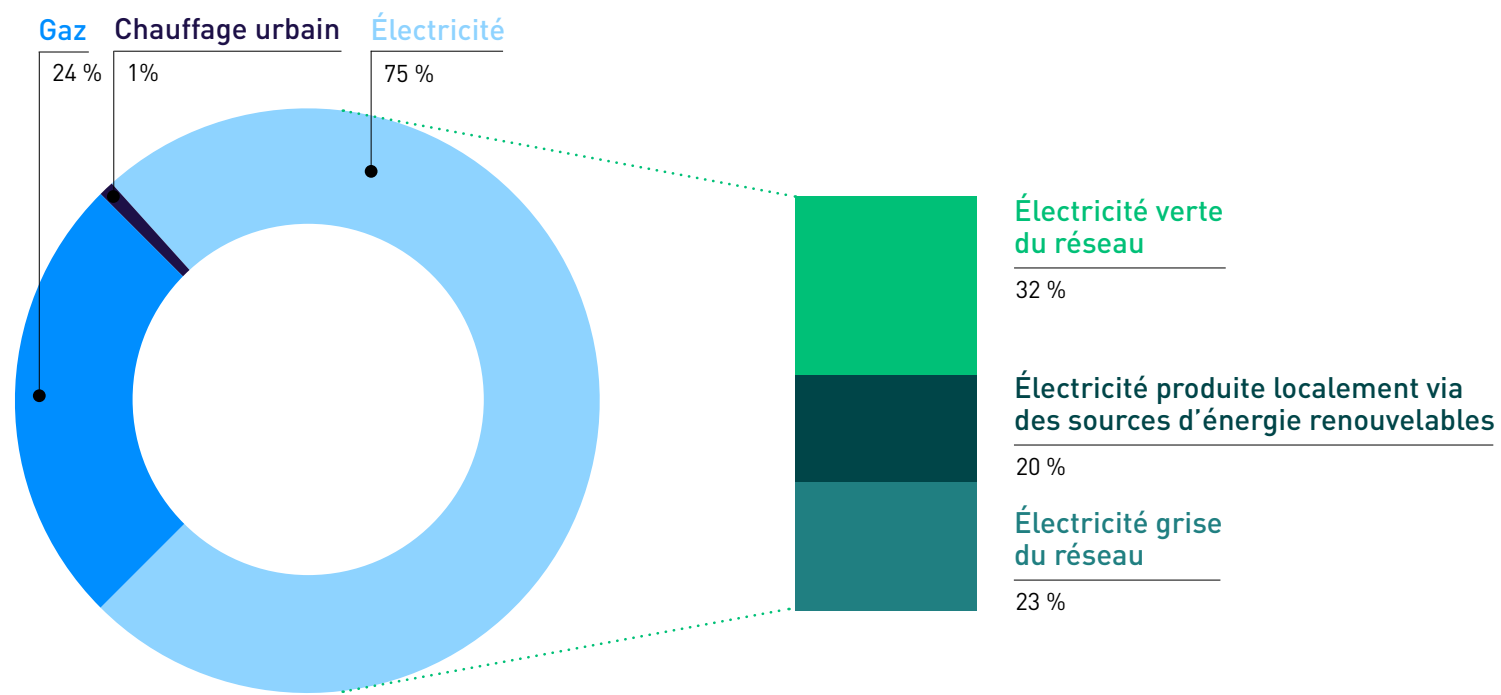
Le cabinet de conseil suisse South Pole est reconnu mondialement pour sa gamme de projets de compensation durable. L'un de ces projets se concentre spécifiquement sur la restauration et la protection de trois zones forestières en France, gravement menacées par les parasites, les champignons et les incendies de forêt, entre autres. Grâce à notre contribution, il devient possible de réhabiliter ces zones et d'augmenter la biodiversité.

2/Portefeuille existant

Nous visons à atteindre une réduction de 55 % des émissions de CO₂ de notre portefeuille existant (carbone opérationnel) d'ici 2030, avec pour objectif final d'évoluer vers un net-zéro d'ici 2050.

Consommation d'énergie en baisse grâce à des mesures réussies

Sur l'ensemble de la consommation d'énergie de notre portefeuille existant, 24 % provient du gaz naturel, tandis que 75 % de l'énergie consommée est d'origine électrique. Actuellement, 52 % de notre consommation totale d'électricité est couverte par des sources renouvelables. Cela inclut à la fois l'électricité verte achetée auprès de fournisseurs externes et l'énergie verte produite localement, par exemple via des panneaux solaires.



“Arcade et Montea partagent une passion pour l’innovation dans le domaine de l’énergie renouvelable, de l’électrification et du stockage par batterie. Dans un nouveau marché, les deux entreprises se distinguent par leur approche pragmatique et terre-à-terre. Le cœur de notre partenariat stratégique réside dans un progrès concret où l’innovation et la connaissance sont primordiales.”



Ir. Arnaud Serrien
— CEO Arcade

Lorsque nous comparons l'intensité énergétique totale (consommation par m²) de notre portefeuille existant au niveau de 2022, la baisse continue est clairement visible. En 2023, l'intensité énergétique de notre portefeuille complet a diminué de pas moins de 11 %. Sur une base comparable, nous constatons également une baisse de 11 %.

Cette diminution est le résultat direct de nos mesures durables, telles que le choix de l'éclairage LED et la transition vers des pompes à chaleur. Cela démontre que nos efforts en matière de durabilité portent leurs fruits et que nous sommes sur la bonne voie vers un avenir plus efficace sur le plan énergétique.

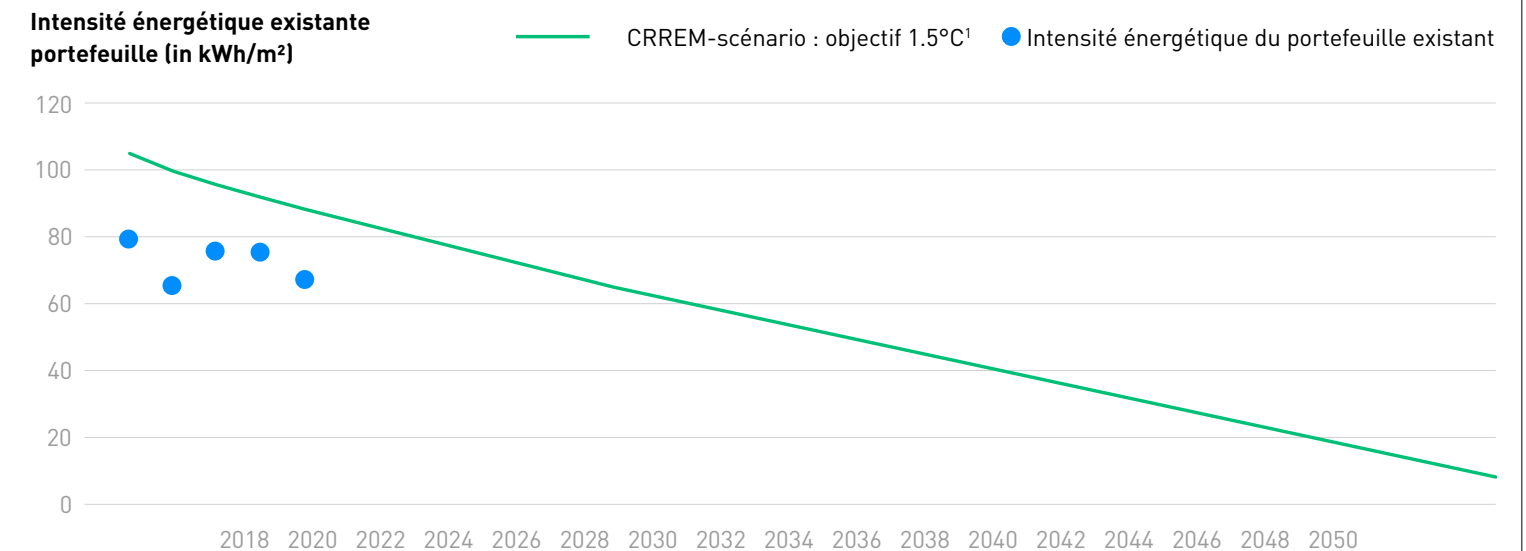
Dans cet exercice, il est crucial pour nous de comparer nos performances au trajet de décarbonation du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Le CRREM est un outil scientifiquement fondé, spécialement conçu pour le secteur immobilier.

L'outil est aligné sur les objectifs climatiques de l'Accord de Paris, qui ont ensuite conduit à l'accord Vert Européen. Il offre une mesure transparente pour évaluer notre progrès en termes de réduction de CO₂. Ainsi, nous sommes assurés de rester sur la bonne voie pour atteindre les objectifs climatiques fixés.

Le chemin vers la décarbonisation dépend du pays. Chaque pays dispose de son propre mix énergétique unique, de politiques et d'infrastructures, ce qui entraîne différentes opportunités et défis en matière de décarbonisation. Étant présents dans plusieurs pays, nous devons analyser ces données par pays. Cet exercice et une analyse plus détaillée au niveau des actifs sont prévus pour 2024.

Si nous comparons nos résultats au chemin de décarbonisation du CRREM, notre intensité énergétique est de 24 % inférieure aux objectifs prévus pour 2023.

Intensité énergétique existante portefeuille (in kWh/m²)

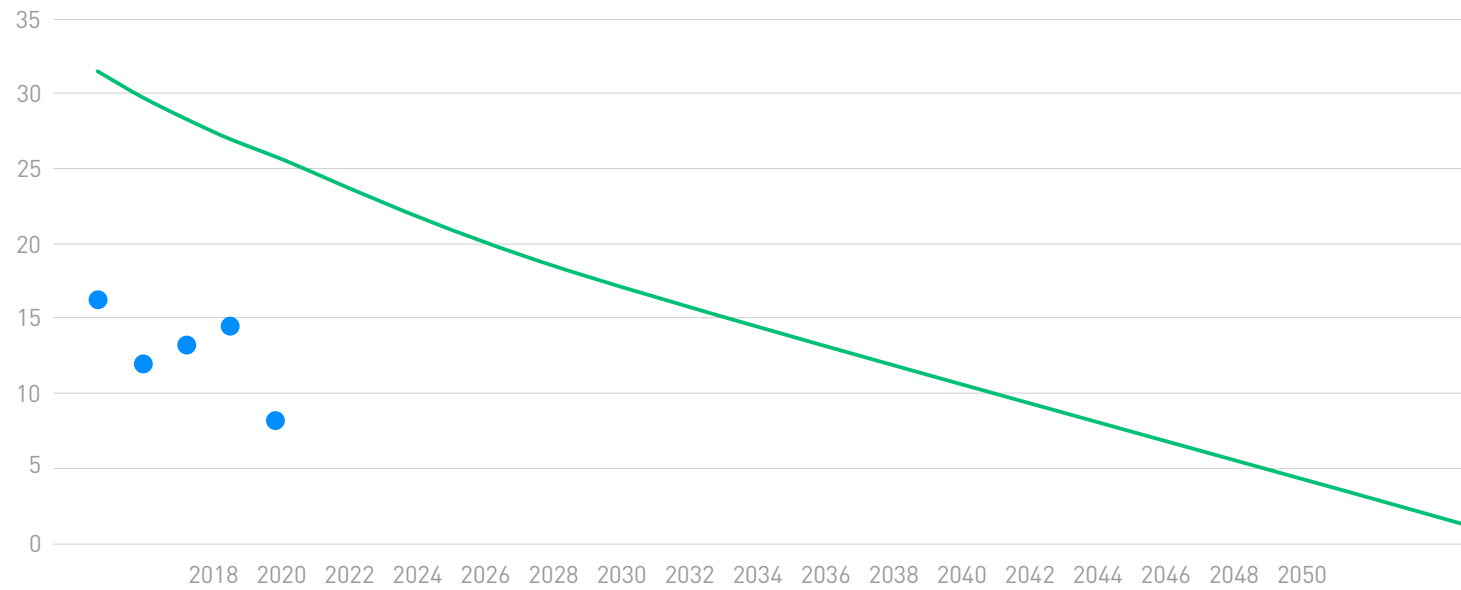


[1] Pour cette figure, la trajectoire CRREM a été définie en prenant la valeur moyenne des valeurs CRREM pour les pays où Montea est actif et pour la typologie de notre classe d'actifs.

Émissions de CO₂ du portefeuille existant

Le principal paramètre pour les émissions de CO₂ de notre portefeuille existant est l'intensité en CO₂, exprimée en kg CO₂e/m².

Intensité en CO₂e-intensité du portefeuille existant (en kg CO₂e/m²) — CRREM-scénario : objectif 1,5°C¹ ● Intensité des GES du portefeuille existant



Facteurs d'émission (kg CO ₂ e/kWh)	Total Scope 1/2/3		
	2023	2022	Différence
Consommation d'électricité grise en Belgique	0,170	0,236	-28 %
Consommation d'électricité grise en France	0,076	0,083	-8 %
Consommation d'électricité grise aux Pays-Bas	0,381	0,523	-27 %
Consommation d'électricité grise en Allemagne	0,435	0,533	-18 %
Consommation d'électricité verte dans l'UE	0,025	0,025	0 %
Production et consommation d'électricité verte de panneaux solaires sur site dans l'UE	0,000	0,044	-100 %
Carburant gaz naturel UE	0,244	0,214	14 %

Pour le facteur d'émission des panneaux solaires, nous avons effectué une correction cette année. Le facteur d'émission de l'électricité verte produite localement par nos installations PV a été fixé à 0. La production d'énergie solaire a également un facteur d'émission, mais celui-ci est uniquement dû au processus de production des panneaux solaires, au transport et à leur installation.

Cette émission est prise en compte dans le carbone incorporé du projet et ne fait en d'autres termes pas partie du carbone opérationnel de notre portefeuille existant. Comme nous avons été par le passé un peu trop sévères avec nous-mêmes, nous avons effectué cette correction cette année. La correction représente une réduction de 11 % sur les émissions absolues de GES.

(1) Pour ce graphique, le chemin CRREM a été défini comme la valeur moyenne des valeurs CRREM pour les pays dans lesquels Montea est actif et pour la typologie de notre classe d'actifs.

Réduction énergétique comme fil rouge : nouveaux projets de construction dans le portefeuille actuel

Nos nouveaux développements assurent également que l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total de Montea continue de diminuer. Immédiatement après leur achèvement, de nouveaux bâtiments à la pointe de la technologie sont intégrés dans notre portefeuille existant.

Prise en charge de nos clients : ensemble vers le zéro net

Chez Montea, nous aidons constamment nos clients à réduire leurs émissions de CO₂ et les coûts énergétiques associés - une étape cruciale sur la voie vers le zéro net. Lorsque la consommation d'énergie d'un bâtiment diminue, ses émissions de CO₂ baissent automatiquement. En cartographiant précisément les émissions actuelles de CO₂ et la consommation d'énergie de notre portefeuille existant, nous comprenons mieux la situation actuelle et pouvons identifier les étapes suivantes nécessaires de manière ciblée.

En France, par exemple, dans le cadre du décret tertiaire², nous avons réalisé des audits énergétiques sur l'ensemble de notre portefeuille existant. Nous avons identifié la consommation d'énergie, les émissions de CO₂ et les actions nécessaires pour économiser respectivement 40 %, 50 % et 60 % d'énergie d'ici 2030, 2040 et 2050. Ces actions seront désormais traduites en plans à court terme et en investissements associés. De plus, en collaboration avec tous nos clients, nous avons formé des comités verts pour identifier des améliorations concrètes dans les domaines de l'économie d'énergie, de l'augmentation de la biodiversité ou de l'amélioration des conditions de travail.

Nos clients aux Pays-Bas, quant à eux, ont travaillé avec un coach en durabilité mandaté par Montea. L'accent a été mis sur la traduction des initiatives de durabilité en points d'action concrets : utilisation de l'éclairage LED, amélioration de l'isolation pour réduire les pertes de chaleur, remplacement des appareils à gaz...

Les retours collectés sont maintenant transformés en plans d'exécution détaillés.

“Grâce à un examen rapide, les coaches en développement durable ont pu étudier la consommation d'énergie de nos centres de distribution à la recherche d'améliorations potentielles en matière de développement durable et d'économies de coûts. Bien que nous ne soyons pas obligés de mettre en œuvre ces initiatives, elles font partie intégrante de notre relation à long terme avec nos clients.”



Cedric Montanus
— Country Director Montea les Pays-Bas

(2) Le Décret Tertiaire (également connu sous le nom de Décret de Rénovation Tertiaire) est un règlement qui décrit les modalités d'application de l'article 175 de la Loi de Transition Énergétique pour les bâtiments à usage tertiaire. Il impose l'Éco Énergie Tertiaire (EET) comme une obligation légale pour tous les secteurs tertiaires, afin de réduire drastiquement la consommation finale d'énergie du parc immobilier tertiaire. Parmi les mesures d'action : améliorer les performances énergétiques, installer des équipements efficaces et sensibiliser les utilisateurs finaux au comportement économe en énergie.

“Montea souhaite développer des entrepôts logistiques innovants de haute qualité environnementale. Cette vision est en accord avec celle d’E.ON, car nous soutenons nos clients face aux défis de la transition énergétique et de la décarbonisation. Le partenariat dynamique avec E.ON permet donc à Montea de relever des défis durables ambitieux. Montea fournira aux futurs locataires du chauffage et de la climatisation, dont plus de 90 % proviennent de l’énergie géothermique.”



Charles-Antoine Raclet
— Business Developer
E.ON City Energy Solutions



Mesures d’économie d’énergie et énergie verte

Sur nos sites existants, nous nous efforçons d’économiser autant d’énergie que possible et d’investir dans l’énergie renouvelable produite localement. Cela va au-delà d’un simple avantage économique. Cela conduit à un meilleur environnement de travail, à des coûts plus bas et à des clients plus satisfaits. En 2023, nous avons financé un large éventail de mesures :

Mesures d’économie d’énergie et énergie verte

Passage aux pompes à chaleur

Notre objectif est de déconnecter la moitié des sites de notre portefeuille existant du réseau de gaz d’ici 2030 et de passer à des pompes à chaleur économes en énergie. À la fin de 2023, 32 % de nos sites étaient équipés d’une telle installation.

Façades et toits isolés

Un toit bien isolé améliore le climat intérieur et aide à réduire la facture énergétique de nos clients. Là où nécessaire, nous remplaçons les toitures obsolètes ou ajoutons (davantage d’) isolation.

Poursuite de notre programme de ré-éclairage

Fin 2023, 83 % de nos sites étaient déjà équipés d’éclairage LED à faible consommation d’énergie. D’ici 2030, nous souhaitons atteindre 100 %.

Installation de panneaux solaires

En 2023, nous avons augmenté la capacité totale des installations PV en Belgique, aux Pays-Bas et en France à 68 MWp. Cela correspond à la consommation énergétique annuelle d’environ 19.500 ménages et à l’absorption de CO₂ d’environ 1.200 hectares de forêt. Fin 2023, déjà 95 % de notre portefeuille existant – là où c’était techniquement réalisable – était équipé de panneaux solaires. Nous visons 100 % au cours de l’année 2024.

Mise à disposition de bornes de recharge

Fin 2023, 71 % de nos sites disposaient ensemble d’environ 700 points de recharge pour véhicules électriques (EV). De plus, à la demande de nos clients, nous explorons les options concernant les infrastructures de recharge pour les camions électriques. Les premiers sites sont déjà équipés de chargeurs pour camions.

Stockage d’énergie maximal

Sur notre site de Tongres, nous avons installé pour la première fois une batterie de 300 kWh. Après une étude approfondie, nous visons à déployer des systèmes de stockage d’énergie par batterie (BESS) en 2024 sur tous les sites où cela constitue un ajout pertinent à l’infrastructure existante.



3/ Développements Montea

D'ici 2030, nous visons à réduire nos émissions de CO₂ de nos nouveaux développements de pas moins de 55 % par rapport à 2021. Cette réduction fait référence au carbone incorporé - l'émission totale de gaz à effet de serre sur le cycle de vie du bâtiment. D'ici 2050, tous nos projets de construction neuve doivent atteindre le net-zéro.

Énergie renouvelable dans les nouveaux développements

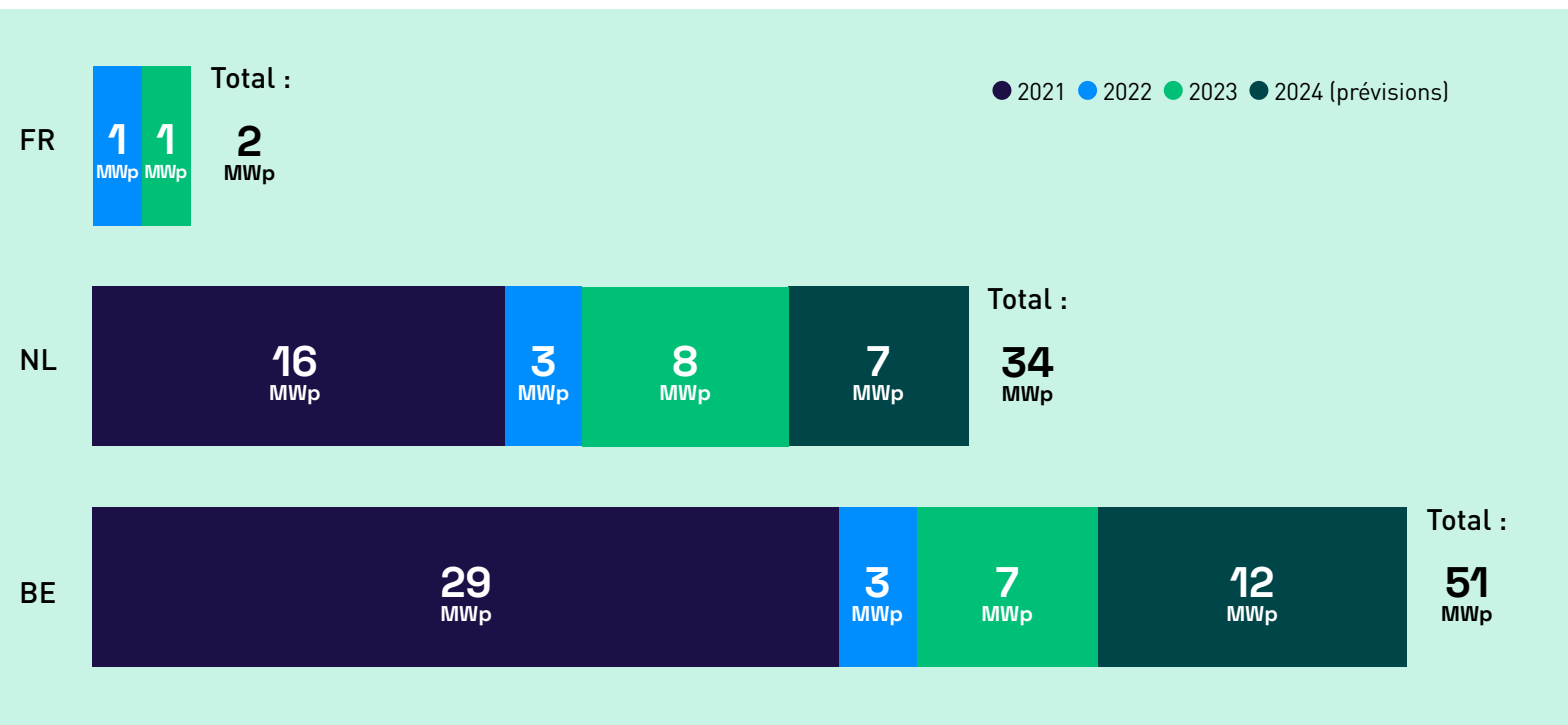
Avec généralement des toits plats, l'immobilier logistique est la forme de construction idéale pour l'installation de panneaux solaires. Nous sommes donc convaincus que Montea, grâce à ces panneaux solaires, peut jouer un rôle crucial dans la fourniture d'énergie renouvelable et réduire les coûts énergétiques de nos clients.

En 2023, Montea a augmenté la capacité totale des installations photovoltaïques (PV) en Belgique, aux Pays-Bas et en France à un niveau de 68 MWp. De cette façon, nous avons installé des

panneaux solaires sur environ 95 % de notre portefeuille à la fin de l'année 2023, là où cela était techniquement réalisable sans travaux d'adaptation majeurs.

Pour les 5 % restants, l'installation est prévue en 2024.

Montea prévoit d'augmenter davantage la capacité des installations PV d'environ 19 MWp en installant d'une part des panneaux solaires sur les projets nouvellement livrés et d'autre part en ajoutant une capacité supplémentaire sur les sites existants. Ce déploiement portera la capacité totale future à environ 87 MWp. Pour cela, Montea prévoit un budget d'investissement d'environ 9,4 millions d'euros en 2024.



Projets de construction neuve à haute efficacité énergétique

Pour réduire les coûts énergétiques et les émissions de CO₂ pour nos clients, nous avons fixé des objectifs ambitieux en matière d'efficacité énergétique pour nos projets de construction neuve.

Année cible	Objectifs pour des nouveaux développements à haute efficacité énergétique (kWh/m²)	Réduction
2021	75	0 %
2022	50	33 %
2023	25	67 %

Objectifs déjà atteints

Notre objectif jusqu'à présent était de réduire l'intensité énergétique maximale (kWh/m²) de 74 % par rapport à la valeur CRREM de 2021 d'ici 2030. Pour y parvenir, nous continuons d'améliorer constamment nos conceptions et nous nous efforçons de minimiser les pertes de chaleur. Grâce à ces initiatives, nous avons pu considérablement renforcer notre objectif d'efficacité énergétique l'année passée et avons atteint notre objectif pour 2030 dès 2023.

Pour tous les nouveaux projets de construction, nous appliquons une intensité énergétique maximale de 25 kWh/m² par an. Nos premiers projets réalisés dans le cadre de cet objectif préétabli ont prouvé dans la pratique qu'ils pouvaient atteindre une intensité énergétique effective d'environ 18 à 19 kWh/m² par an.

Le carbone incorporé dans les nouveaux développements

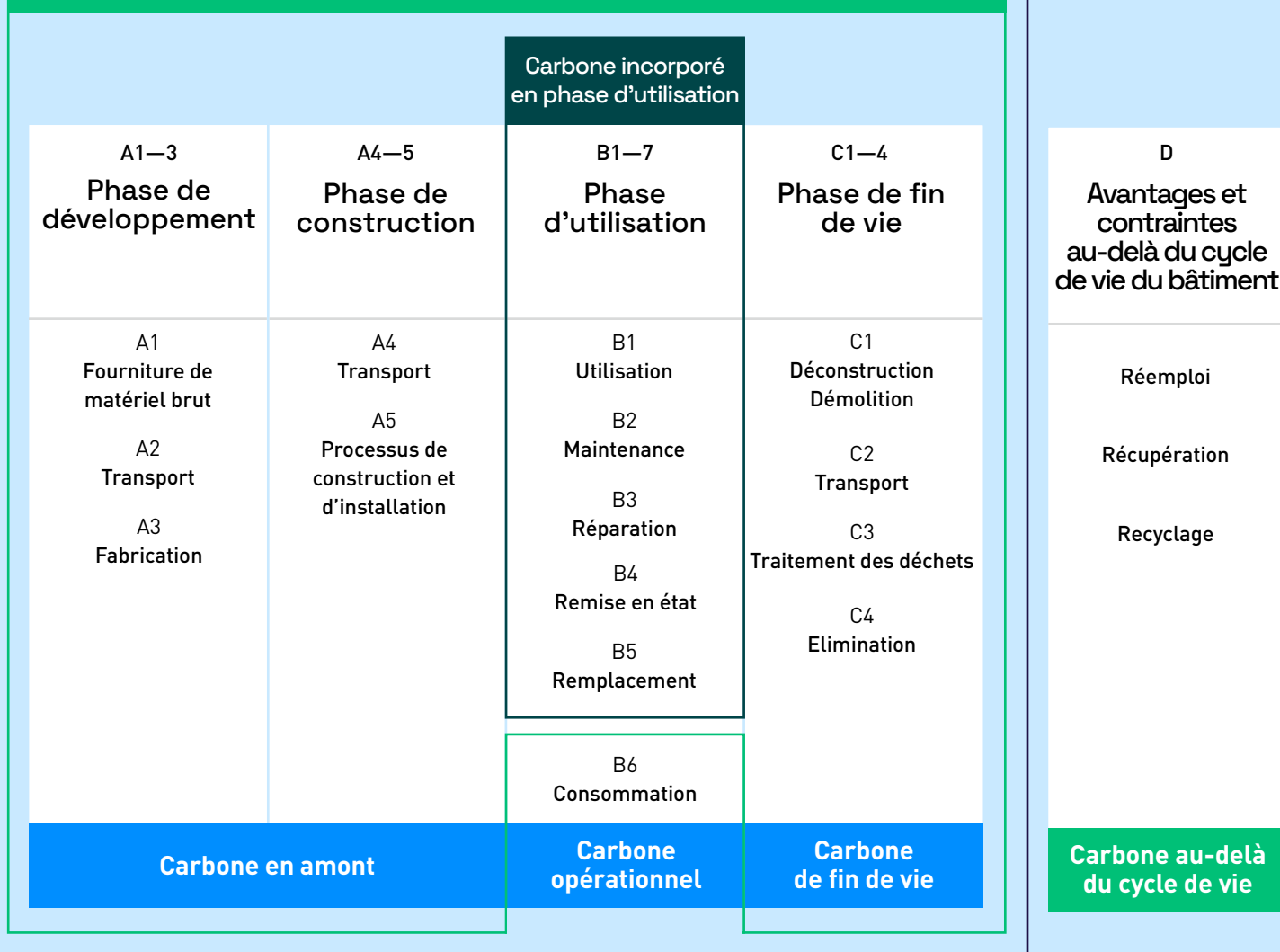
La construction de nouveaux bâtiments libère du carbone incorporé. Il s'agit des émissions de CO₂ mesurables provenant de l'ensemble du processus de construction, d'entretien et de démolition avant que le bâtiment ne soit occupé.

Nous continuons à prendre des mesures pour réduire davantage le carbone incorporé, dont 76 % sont déterminés par le choix des produits. Nous sommes constamment à la recherche de techniques, de matériaux et de produits plus durables et innovants à faible teneur en carbone intrinsèque (par exemple, le béton à faible teneur en CO₂, la construction en CLT).

En outre, nous essayons d'éviter le diesel sur les chantiers de construction et, dans la mesure du possible, nous transportons les matériaux par péniche au lieu de les acheminer par camion sur les routes traditionnelles. Nous essayons également de minimiser l'impact environnemental des chantiers de construction. Par exemple, nous ne nous contentons pas de rejeter les eaux de ciment, nous les collectons efficacement en vue de leur élimination ultérieure.

Carbone sur l'ensemble du cycle de vie

Carbone incorporé



En 2023, nous avons développé les directives de Montea pour les évaluations du cycle de vie (ACV), ce qui nous permet de déterminer le *carbone incorporé* de manière correcte et précise.

L'Analyse du Cycle de Vie

Une Analyse du Cycle de Vie (ACV) nous permet de calculer l'émission totale de CO₂ tout au long du cycle de vie complet d'un projet de construction neuve. Cela commence par l'extraction et la production des matériaux et se termine par le démantèlement et éventuellement le recyclage.

En pratique, il reste un défi de trouver des partenaires et fournisseurs adéquats et de faire de grands pas en avant, mais nous continuons à nous engager dans cette voie. De plus, il n'est certainement pas toujours facile de déterminer précisément le carbone incorporé d'un projet de construction neuve. Pour une ACV correcte, des *déclarations environnementales de produit* (DEP) sont requises pour chaque produit ou matériel. Cependant, ces dernières ne sont pas toujours disponibles, complètes ou correctes en pratique.

Cela rend le calcul plus complexe et augmente la marge d'erreur.

En 2023, nous avons fait réaliser une étude ACV de 11 projets de construction neuve récents (réalisés entre 2018 et 2022), répartis en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Il est rapidement apparu qu'il n'est pas si évident de comparer les ACV de ces projets entre eux sans paramètres clairs et une définition de portée univoque.

C'est pourquoi nous avons défini des directives ACV claires, aboutissant à une double étude ACV.

La première étude ACV se concentre concrètement sur le carbone théorique incorporé – la conception de la structure fermée. Après cette première étude, nous pouvons éventuellement ajuster la conception avec des alternatives à faible teneur en carbone. La deuxième étude ACV représente le carbone incorporé réel – le carbone incorporé à la livraison (incluant toutes les installations techniques, l'aménagement extérieur, etc.) De cette manière, nous essayons de calculer une empreinte CO₂ totale réaliste, à la fois pré et post construction. Notre définition de portée pour cette ACV est d'ailleurs déjà conforme à la taxinomie de l'UE.

En 2024, nous prévoyons un plan d'action plus détaillé pour visualiser et réduire le carbone incorporé.

Blue is green : Montea Blue Label

Chez Montea, nous investissons sans relâche dans la création de valeur à long terme. Le Montea Blue Label en est un parfait exemple. Il comprend notre propre manuel de construction durable, composé de pas moins de 37 critères de durabilité, répartis sur 7 thèmes uniques tels que l'utilisation intelligente de l'espace, la construction circulaire et la biodiversité. Ce document n'est pas statique, il évolue en permanence.

Chaque nouveau projet de construction est évalué en fonction de ces critères de durabilité et constitue une ligne directrice en matière de développement durable pour nos architectes, nos chefs de projet et nos ingénieurs. Avec d'autres exigences de performance, telles que l'intensité énergétique ou l'étanchéité à l'air, le label bleu Montea est intégré dans le cahier des charges de chaque nouveau projet de construction.

“Le nouveau projet de construction “Lekkerland” est un exemple typique de l'application des règles de construction du Montea Blue Label. Nous créons un centre de distribution réfrigéré et congelé qui consomme très peu d'énergie et émet donc peu de CO₂. Le Montea Blue Label nous permet de penser plus loin et de réaliser des projets uniques.”



Friso Rienks
— Director Development
Montea les Pays-Bas

Nouvelles études et collaborations

Étude de faisabilité pour un parc d'entreprises neutre en CO₂

Grâce au soutien de l'Université Libre de Bruxelles (VUB) et de Flux50 (le cluster énergétique flamand), Montea, Quares et Toyota Material Handling se sont unis pour réaliser un projet de durabilité captivant. L'objectif était de faire du parc d'entreprises 'Park de Hulst' à Willebroek un pionnier en matière de neutralité en CO₂, grâce à la capacité d'énergie renouvelable, à la mobilité intelligente et à la logistique.

En 2023, nous avons réalisé une première étude de faisabilité, examinant les différentes solutions techniques potentielles disponibles sur le marché : de la production d'énergie renouvelable locale à l'hydrogène vert produit localement et aux systèmes de stockage d'énergie, jusqu'aux véhicules électriques à batteries ou à piles à combustible. En 2024, nos partenaires de recherche continueront de travailler avec les résultats concrets.

Un système hybride de batterie et d'énergie solaire

La transition énergétique nous oblige à nous préparer à une pénurie d'approvisionnements et à une demande croissante en électricité. Cette augmentation est due à l'électrification accrue des voitures, des fourgonnettes et des camions, ainsi qu'à la transition vers les pompes à chaleur. De plus, l'intégration et la gestion de tous les flux d'énergies renouvelables (solaire, hydrogène, et stockage par batteries) et des tendances plus récentes (comme le partage d'énergie) représentent des défis significatifs.

Dans ce contexte, Montea entame une collaboration unique pour le développement d'un système hybride de batterie et d'énergie solaire sur plusieurs sites en Belgique. Si le modèle développé s'avère applicable et réussi pour différents types de sites et de locataires dans notre portefeuille, cette collaboration pourrait mener à une optimisation internationale.

Coopérative énergétique aux Pays-Bas

Les Pays-Bas sont confrontés depuis plusieurs années à la congestion du réseau électrique. Cela se produit lorsque le réseau atteint sa pleine capacité et que les gestionnaires de réseau ne peuvent pas toujours répondre à la demande supplémentaire.

Dans ce contexte, nous avons participé à une étude sur la mise en place d'une coopérative énergétique sur un parc d'entreprises de l'un de nos locataires dans la région d'Amsterdam. En raison de la surcharge de la sous-station, toutes les entreprises du site ne reçoivent pas (immédiatement) la connexion électrique souhaitée. C'est pourquoi le développeur local propose un réseau électrique virtuel local unique grâce à une coopérative énergétique.

En effet, les entreprises sur le site consomment rarement en même temps la totalité de la puissance contractée. De plus, les panneaux solaires produisent également de l'énergie, ce qui réduit davantage la consommation d'électricité du réseau. Ainsi, de l'espace est libéré sur le réseau, par exemple pour les entreprises qui n'ont pas obtenu la connexion électrique nécessaire. Pour aligner efficacement l'offre et la demande, un contrôle central est crucial.

Grâce à une coopérative énergétique, les entreprises sur le site peuvent fonctionner de manière plus intelligente, moins chère et plus durable. Chacun reçoit l'électricité souhaitée, les générateurs et/ou batteries sont partagés, et il n'y a pas d'émissions de CO₂ inutiles. Les résultats de cette étude pourraient à terme être appliqués à d'autres sites Montea confrontés aux mêmes problèmes de congestion du réseau.

La traduction des modifications de la réglementation de l'UE en droit local

Le pacte vert européen vise à faire de l'Europe le premier continent neutre en carbone d'ici 2050. D'ici 2030, les émissions nettes de CO₂ devront être réduites d'au moins 55 %. Pour y parvenir, le Plan d'action pour le financement durable a été lancé, entre autres. Ce plan se concentre sur de nouvelles obligations de rapportage telles que la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) et la taxonomie de l'UE. Cependant, la mise en œuvre concrète du Plan d'action pour le financement durable est assez fragmentée en Europe. À l'échelle locale, chaque pays a développé ses propres plans d'implémentation, législations et mesures en matière de décarbonisation.

C'est pourquoi nous avons cartographié la réglementation et les échéances associées pour l'immobilier, le secteur logistique et l'énergie en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. Jusqu'en 2050, nous avons défini divers jalons, notamment pour l'économie d'énergie, la réduction des émissions et la conservation de l'eau.

Montea se prépare pour le rapportage imminent de la CSRD

La CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) oblige les entreprises européennes à rapporter sur leurs efforts de durabilité dans un cadre spécifique. Ainsi, elles devront divulguer de manière consistante et transparente des informations sur leur impact sur les êtres humains et l'environnement, y compris les risques et opportunités associés. En 2026, Montea publiera son premier rapport conforme à la CSRD (basé sur l'année de rapport 2025). En outre, nous nous plongeons profondément dans la taxonomie de l'UE, le système de classification pour identifier et évaluer les activités durables.

Dans la pratique, il existe encore beaucoup d'incertitudes sur la manière de rapporter. Par exemple, Montea plaide pour l'introduction d'un certificat EPC européen pour les bâtiments logistiques. Les bâtiments industriels (y compris les logistiques) sont exclus de l'obligation EPC dans la plupart des pays européens. Pourtant, c'est précisément ce certificat EPC que l'Europe demande dans le cadre de la taxonomie de l'UE et de la EPBD (*Directive sur la performance énergétique des bâtiments*). En attendant plus de clarté dans la législation de l'UE, Montea calcule déjà les performances énergétiques à l'aide de simulations dynamiques de bâtiments.



3.3. Chaînes logistiques intelligentes

La logistique est indispensable dans la vie de tous les jours. Cependant, tous ces mouvements logistiques exercent une pression supplémentaire sur l'environnement urbain, un endroit où les gens veulent vivre. C'est pourquoi les chaînes logistiques intelligentes sont importantes. Chez Montea, nous nous y engageons pleinement.



Emplacements bien desservis

Nos bâtiments bénéficient d'un emplacement stratégique et multimodal. Ils sont donc facilement accessibles par autoroutes, ports (aériens), chemins de fer et canaux. Nous contribuons également au développement de pôles à la périphérie de la ville.

Des véhicules plus petits et écologiques (par exemple, des camionnettes électriques, des vélos cargos) peuvent transporter efficacement les marchandises vers la ville pour la livraison du dernier kilomètre.

En 2023, par exemple, nous avons commencé la construction d'un centre de distribution de 16.000 m² à Anvers, et

nous avons entamé la réhabilitation d'un brownfield de 21.000 m² à Vorst, Bruxelles. Dans le parc logistique A12 à Waddinxveen (Pays-Bas), nous avons également posé la première pierre d'un centre de distribution de 50.000 m². Tous ces emplacements sont stratégiques, facilement accessibles et situés à proximité de grandes villes.

Nous équipons ces sites de toutes les infrastructures nécessaires, comme une capacité de recharge suffisante pour les véhicules électriques. Ainsi, en 2023, le nombre de points de recharge dans notre portefeuille a continué d'augmenter ; il atteint désormais 689.

Bâtiments multifonctionnels

Montea construit de l'immobilier logistique adapté à divers objectifs et types d'utilisateurs. Pour rendre possible ce cycle de vie plus long, nous créons des bâtiments robustes avec un design flexible et des matériaux durables.

Pour le centre de distribution réfrigéré de Lekkerland, situé au Parc Logistique A12 à Waddinxveen (Pays-Bas), nous avons par exemple accordé une grande attention au bien-être du client et de ses employés : espaces verts, ventilation, lumière naturelle...

“Dès qu'un bâtiment entre dans notre portefeuille, nous voulons l'utiliser de la manière la plus polyvalente et la plus intelligente possible : un véritable espace intelligent. Après tout, il doit être capable d'apporter de la valeur à l'utilisateur suivant après la durée du bail - souvent 9, 12 ou 15 ans. Des quais de chargement aux entrepôts de grande hauteur : nous veillons à ce que la conception soit largement exploitable dès le départ.”



Jimmy Gysels
— Chief Property Management
Montea



Blue Gate, Anvers

Logistique intelligente pour une ville plus vivable

Comment a-t-il commencé ?

En février 2016, Montea est devenu le partenaire exclusif pour le développement du terrain Blue Gate à Anvers. Autrefois, cette zone était le cœur de l'industrie pétrolière anversoise. Aujourd'hui, en collaboration avec nos partenaires chez Blue Gate, nous l'avons entièrement assaini et rendu climatiquement neutre. C'est le premier parc d'entreprises éco-efficace et lié à l'eau en Belgique. Notre mission là-bas : développer des bâtiments durables et prêts pour l'avenir avec une distribution urbaine à faible impact.

En 2021, le DHL Delivery Centre (4.260 m²), le plus grand centre de distribution belge du service express international DHL Express, a été achevé. Cela a rendu possible la réalisation exclusive des livraisons DHL en ville avec des véhicules zéro émission. Le bâtiment a obtenu un score BREEAM 'Excellent'. L'énergie des panneaux solaires sur le toit est utilisée pour charger les véhicules de livraison et les vélos électriques.

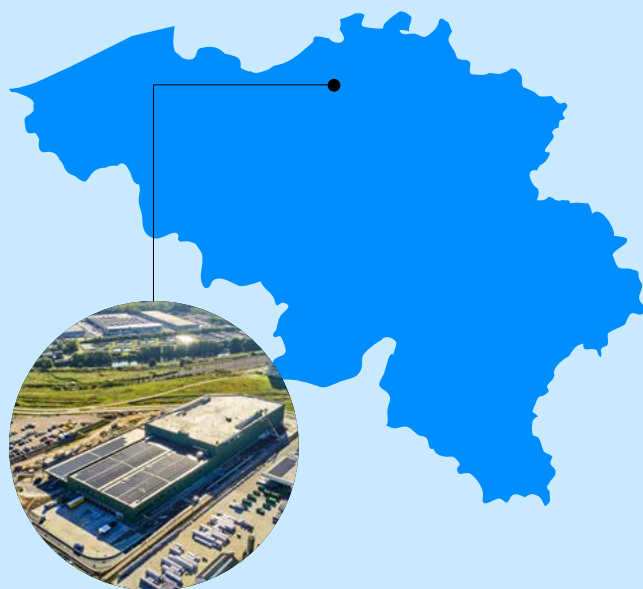
En septembre 2022, Montea a pu inaugurer sur le site le premier centre de livraison belge du multinational Amazon. Comme Amazon vise à être neutre en carbone d'ici 2040, le bâtiment a été équipé de diverses techniques durables. Un système de gestion numérique du bâtiment contrôle le chauffage, la ventilation et la climatisation, réduisant ainsi la consommation d'énergie. Nous avons également équipé le bâtiment de panneaux solaires, d'éclairage LED et d'un réseau d'évacuation pour les eaux pluviales. Ce projet a été nommé pour les Belgian Construction Awards dans la catégorie 'Climate Future Project' en 2023.

Qu'avons-nous fait là-bas en 2023 ?

En 2023, Montea a commencé la construction d'un troisième centre de distribution logistique durable d'environ 16.000 m². Ce troisième bâtiment est déjà pré-loué et sera livré au troisième trimestre de 2024.

Comment avons-nous rendu cela durable ?

Comme d'habitude, nous avons commencé la conception avec notre étude Montea Blue Label. Cela nous a permis d'identifier les thèmes pertinents et les spécifications en matière de durabilité. Nous avons également réalisé une Analyse du Cycle de Vie (ACV). Sur cette base, nous avons décidé de construire le bureau en ossature bois. En outre, nous intégrons des panneaux de construction de haute qualité, spécialement conçus pour une isolation énergétiquement efficace, et nous utilisons un éclairage LED économe en énergie.



Le bâtiment répond à nos propres normes strictes en matière d'efficacité énergétique et d'étanchéité à l'air : il sera entièrement sans gaz et équipé d'une installation photovoltaïque sur le toit. Le bien-être des employés est également au cœur de nos préoccupations, grâce à la lumière naturelle du jour provenant des coupoles, à des parkings à vélos étendus, et à une connexion aisée à la piste cyclable rapide et aux transports en commun.

“C'est un honneur particulier d'être partenaire dans ce projet unique et d'apporter ainsi notre contribution à la problématique complexe de la distribution urbaine durable. Notre approche de la logistique intelligente se concentre fortement sur cette dernière étape de livraison. De cette façon, nous contribuons à une ville plus vivable avec moins de camions.”



Xavier Van Reeth
— Country Director Montea Belgique

Centre de distribution logistique durable

- Achat du terrain : T4 2023
- Superficie du terrain : environ 26.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 16.000 m²
- Début de la construction : T4 2023
- Livraison prévue : T3 2024
- Loué pour une période fixe de 10 ans
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 20 millions €



“Blue Gate Anvers est à la pointe de la promotion des pratiques commerciales durables, y compris les modèles économiques circulaires et la logistique de last mile efficace. La décision du client – une entreprise de mode – de louer un nouveau bâtiment développé par Montea souligne non seulement l'engagement de Montea en matière de durabilité, mais aussi son dévouement à rester une partie intégrante de la communauté anversoise dans les décennies à venir. Ce mouvement stratégique illustre une tendance plus large vers la responsabilité écologique dans l'industrie de la mode.”



Christophe Wuyts
— Head of Industrial Agency CEUSTERS

3.4. Utilisation optimale de l'espace

L'espace est devenu rare, mais la demande pour des terrains d'entreprises logistiques continue d'augmenter. Montea répond à cette demande en utilisant l'espace disponible de manière aussi efficace que possible, en regroupant les fonctions et en construisant des bâtiments à plusieurs étages à Anvers.



Construction circulaire

Chez Montea, nous visons à optimiser l'utilisation de l'espace en mettant l'accent sur la construction circulaire. Nous souhaitons minimiser notre impact sur l'environnement et maximiser la valeur des matériaux utilisés.

Quelques exemples pratiques de construction circulaire

Evaluation du cycle de vie	Nous analysons l'impact environnemental total des matériaux tout au long de leur cycle de vie à l'aide d'évaluations du cycle de vie (ACV). Cela nous permet de choisir les matériaux les plus durables pour nos projets.
Façades et toitures multicouches	Nous construisons des façades et des toits multicouches, où chaque couche a une fonction spécifique (isolation, protection, esthétique, etc.). En fixant mécaniquement ces couches au lieu de les coller, nous pouvons facilement les séparer et les réutiliser.
De meilleurs nœuds de construction pour de meilleurs matériaux	Nous choisissons des matériaux ayant une longue durée de vie, nécessitant peu d'entretien et ayant une valeur résiduelle élevée. Nous concevons également des nœuds de construction (endroits où les éléments de construction se rejoignent, tels que les murs et les toits) de manière à augmenter le potentiel circulaire de ces matériaux.
Le moins de PUR et de PIR	Nous évitons les mousses PUR et PIR, qui sont des matériaux d'isolation nocifs pour l'environnement, en raison de leurs fortes émissions de CO ₂ , de leur faible recyclabilité et de leur grande inflammabilité.
Cradle to Cradle	Lors du choix des matériaux de finition, nous privilégions les matériaux C2C (Cradle to Cradle). Ces matériaux sont conçus selon des principes circulaires, où les déchets sont considérés comme des matières premières pour de nouveaux produits. Les matériaux C2C sont sûrs, sains, réutilisables et biodégradables.

Regrouper l'espace et les fonctions

Nous investissons dans des parcs d'entreprises logistiques dotés de connexions multimodales existantes. De cette manière, ils répondent déjà aujourd'hui aux besoins logistiques les plus récents. En outre, nous regroupons l'espace disponible et examinons toutes les possibilités d'optimisation des coûts pour nos clients. Pensez par exemple à une infrastructure de sprinklers commune, des bornes de recharge, des zones vertes et une gestion avancée de l'énergie, des déchets et de l'eau. Pour le centre de distribution frigorifique de Lekkerland, situé dans le parc logistique A12 à Waddinxveen aux Pays-Bas, nous utilisons de manière optimale le toit. En combinaison avec un bâtiment adjacent (de 2022), cela représente une surface de toit de 80.000 m². Les panneaux solaires installés dessus généreront 9.000 MWh – ce qui correspond aux besoins de 3.200 ménages. Nous utilisons donc pleinement le toit comme centrale énergétique.

Sur le toit de notre projet à Forest, Bruxelles, nous combinons différentes fonctions. Il sert en partie de toit vert, ce qui permet de refroidir et de ralentir l'évacuation de l'eau de pluie – que nous réutilisons par ailleurs. Des puits de lumière intelligents assurent en retour un éclairage optimal pour les locataires. Enfin, une partie du toit est aménagée en aires de stationnement. Tous les autres parkings au rez-de-chaussée sont perméables à l'eau.

“Nous sommes heureux d’avoir trouvé, avec ce site, un endroit stratégique qui fournira une solution durable et à l’épreuve du temps pour nos opérations logistiques, tout en répondant aux besoins de nos clients en termes de fiabilité de livraison et d’assortiment à l’épreuve du temps.”



John van den Berg
— Director of operations
Lekkerland les Pays-Bas

100 %

Taux d'occupation pendant quatre trimestres consécutifs



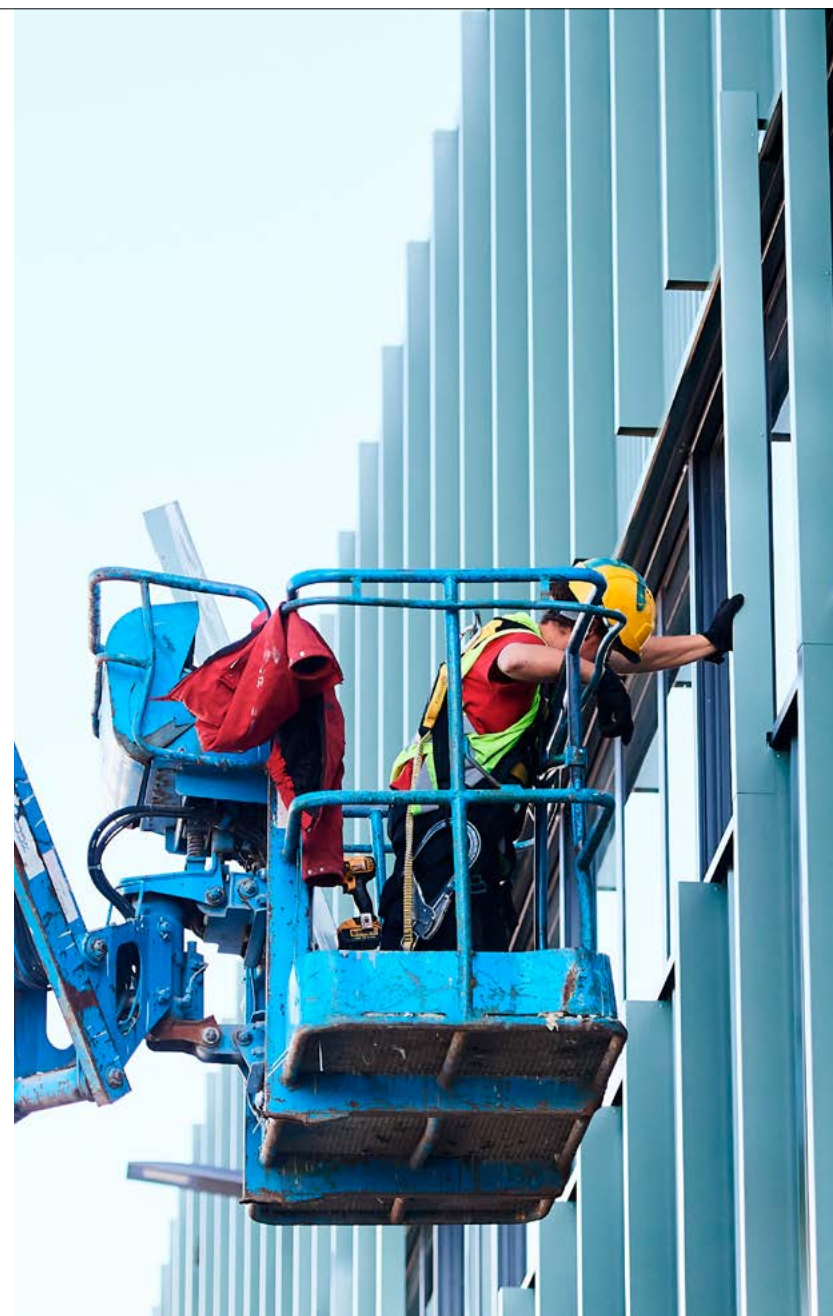
Construire en hauteur

En construisant des bâtiments à plusieurs niveaux, nous pouvons utiliser l'espace disponible de manière plus intelligente. En superposant des fonctions, comme un parking au-dessus des quais de chargement ou sur le toit, nous limitons l'impact sur la surface au sol. Un exemple parfait est le design de notre nouveau développement à Born (Pays-Bas) où nous avons prévu des places de parking au-dessus des quais de chargement.

“D’une part, nous nous concentrons sur le développement de friches industrielles et de terrains contaminés, afin de minimiser l’occupation de nouveaux espaces. D’autre part, nous optimisons l’utilisation de l’espace lui-même : par exemple, en aménageant des places de parking sur le toit, ou en construisant des structures superposées.”



Dirk Van Buggenhout
— Chief Sustainability Officer
Montea



L’optimisation est prioritaire.

Optimiser les sites et bâtiments existants est toujours notre préférence. Ce n’est que lorsque la rénovation n’est plus possible que nous redéveloppons un site. Les vieux bâtiments inefficaces sont alors remplacés par des versions plus durables.

Lorsque nous devons chercher de nouveaux terrains, nous préférons ceux qui avaient déjà une fonction industrielle et qui doivent éventuellement être assainis de manière approfondie. Au cours des 5 dernières années, 30 % de nos projets de développement ont eu lieu sur de tels sites industriels.

Nous continuons à augmenter ce chiffre. Notre réserve foncière actuelle (environ 2,5 millions de m²) est composée à 75 % de sites grey- et brownfield avec une destination industrielle.

Pour le nouveau site de Delhaize à Bruxelles, nous avons pu réutiliser divers matériaux grâce à un démantèlement approfondi de l’ancien bâtiment : les plaques de façade et de béton, les dalles de moquette, les portes intérieures...

Taux d’occupation de 100 %

À la fin de 2023, notre taux d’occupation était de 100 %, contre 99,4 % fin 2022. Depuis 2018, le taux d’occupation est constamment supérieur à 99 %. Cela prouve que notre portefeuille contient les bonnes solutions logistiques, exactement sur les sites multimodaux dont nos clients ont besoin.

Des contrats de location qui expirent en 2024 (9 %), nous avons déjà pu prolonger ou renouveler 53 % d’entre eux. La durée moyenne des contrats de location jusqu’à la première date d’expiration est de plus de 6,5 ans. Pour les projets en cours, cette durée moyenne des contrats de location est même de 14 ans. De plus, les revenus locatifs like-for-like de Montea ont augmenté d’environ 7 %. De cela, 1 % est attribuable à la relocation ou la renégociation de propriétés existantes, 6 % à l’indexation.

“Dans cinq ans, il est probable que nous ne serons plus autorisés à construire des biens immobiliers logistiques sur des sites en friche (greenfield). Non seulement dans notre propre pays, mais dans toute l’Europe. Le gouvernement devient de plus en plus strict. À juste titre, d’ailleurs. Nous devons donc exploiter au mieux les brownfields et greyfields disponibles.”



Peter Demuynck
— Chief Strategy & Innovation
Montea

Parc Logistique A12, Waddinxveen 🇳🇱

Centre de distribution frigorifique de pointe

Comment a-t-on commencé ?

En août 2020, Montea a acheté un terrain à Waddinxveen, aux Pays-Bas, d'une superficie d'environ 120.000 m². Dans la première phase, nous avons réalisé un centre de distribution d'environ 50.000 m², que nous avons loué à HBM Machines.

Qu'avons-nous fait en 2023 ?

Dans la deuxième phase, nous avons commencé le développement d'un centre de distribution frigorifique durable et de pointe d'environ 50.000 m² pour Lekkerland. L'entreprise fait partie du groupe allemand REWE, fournisseur de solutions de vente au détail innovantes et de services logistiques. Lekkerland et Montea ont signé un bail de 15 ans.

Comment l'avons-nous rendu durable ?

Lors de la construction, nous avons respecté notre guide de construction durable Blue Label, qui comprend 37 dispositions réparties sur 7 thèmes (incluant l'utilisation intelligente de l'espace, la construction circulaire et la biodiversité).

Le nouveau bâtiment Lekkerland intègre donc diverses spécifications durables pour minimiser et optimiser la consommation d'énergie. La chaleur résiduelle de l'installation de réfrigération est utilisée pour chauffer les bureaux et le sol de la chambre froide, ainsi que pour dégivrer les refroidisseurs. Le bâtiment est également équipé de panneaux QuadCore™ avec une haute valeur Rc et d'un éclairage LED économe en énergie. Le chauffage de l'entrepôt est assuré par un système de chauffage au sol relié à des pompes à chaleur, une méthode extrêmement efficace et facile à entretenir. Des installations de recharge pour camions électriques seront également intégrées au projet.

Des panneaux solaires sont installés sur le toit. Avec une partie adjacente du développement réalisée en 2022, cela crée une surface de toiture de 80.000 m². Les panneaux solaires sur cette surface totale génèrent ensemble environ 9.000 MWh, ce qui correspond aux besoins de 3.200 ménages.



Centre de distribution frigorifique pour Lekkerland

- Achat du terrain : T3 2020
- Superficie du terrain : environ 60.000 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 50.000 m²
- Début de la construction : T3 2023
- Livraison prévue : T3 2024
- Locataire : Lekkerland Nederland B.V. pour une période fixe de 15 ans
- Estimation du budget d'investissement pour le terrain + développement : environ 45 millions €

“Montea et Lekkerland ne se concentrent pas uniquement sur le climat, mais également sur les personnes. Le bâtiment offre un environnement de travail sain : espaces verts, climat intérieur, ventilation, lumière naturelle... Cela favorise le bien-être et la productivité.”



Cedric Montanus
— Country Director Montea les Pays-Bas



3.5. Relations à long terme avec nos parties prenantes

Chez Montea, nous créons de la valeur sur le long terme. Cela vaut non seulement pour nos biens immobiliers, mais peut-être encore plus pour nos parties prenantes. Avec nos projets de haute qualité, nous maintenons la confiance de nos clients et de nos actionnaires. Nous nous engageons également fortement pour la force motrice derrière Montea : nos collaborateurs.

Notre équipe

Recruter des talents : organisation en pleine expansion

Pour réaliser notre stratégie de croissance, nous avons besoin du bon talent. Par le biais de procédures de sélection objectives, nous recherchons un mélange diversifié d'expériences et de personnalités - des personnes qui ont les compétences appropriées et qui correspondent à notre culture d'entreprise entrepreneuriale.

Tant dans le recrutement que dans la gestion des talents, nous accordons une grande importance à cette diversité. Nous visons non seulement le genre et l'ethnicité, mais aussi les connaissances et compétences. C'est essentiel pour continuer à construire un environnement de travail dynamique où chacun a les mêmes chances et où nous relevons les défis à partir de différents points de vue.

Fin 2023, Montea comptait près de 60 employés. Pour continuer à performer, nous avons mis en place une structure claire avec des responsabilités bien définies. Nous avons également amélioré notre processus d'intégration. Les outils informatiques, les sessions d'introduction et les check-ins réguliers assurent désormais que les nouveaux venus se sentent rapidement les bienvenus. Dès leur première semaine de travail, notre DRH leur donne lui-même une introduction à notre mission, vision et stratégie. Ainsi, tout le monde est immédiatement au courant et un lien de confiance se crée dès le début.

Nombre total d'employés

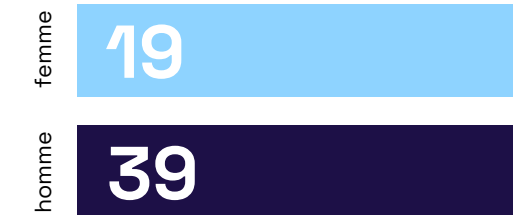
58

2022 : 41

Nombre moyen d'heures de formation par ETP

55

Répartition par genre



Management (nombre de personnes)



Employés (nombre de personnes)



Conseil d'administration (nombre de personnes)



Nos valeurs : nous y allons à fond avec les deux FEET

Focus. Entrepreneuriat. Expertise. Esprit d'équipe. Ce sont les quatre attitudes qui caractérisent les Monteaners. Notre slogan « *We go both FEET in* » reflète notre objectif de penser avec enthousiasme à l'avenir et de nous engager pleinement. Que ce soit pour nos relations avec les clients, nos employés, ou notre planète.

Focus



Avec le bon focus et en étant proactifs et flexibles, nous pouvons atteindre nos objectifs stratégiques et réagir rapidement aux conditions changeantes du marché. Être proactif signifie pour nous prendre des initiatives et anticiper les besoins futurs. Grâce à notre flexibilité, nous nous adaptons très rapidement aux changements du marché.

Entrepreneurship



Nos membres d'équipe ne se limitent pas à l'exécution des tâches. Ils recherchent proactivement des opportunités, imaginent des solutions innovantes et prennent la responsabilité des résultats. Cela contribue à une culture d'engagement, de créativité et de propriété. Nos employés sont donc des éléments essentiels de notre succès. Grâce à leur attitude entrepreneuriale, nous pouvons nous adapter de manière flexible aux changements, nous améliorer continuellement et, finalement, conquérir une position plus forte sur le marché.

Expertise



Les Monteaners se distinguent en tant que leaders spécialisés dans leur domaine. Cette profonde connaissance et compétence sont le résultat d'un engagement continu envers le développement professionnel. Cette croissance individuelle est cruciale pour notre service exceptionnel. Dans cette culture d'apprentissage, nous encourageons la participation à des formations et événements, afin que nos membres d'équipe restent à jour avec les tendances et élargissent leur horizon. Cela renforce notre position de leader dans l'industrie et souligne notre engagement envers la qualité, l'innovation et la fourniture d'une valeur réelle pour nos clients. En investissant dans l'expertise de nos employés, nous investissons donc dans l'avenir de notre entreprise et dans des résultats réussis pour nos clients.

Teamspirit



L'esprit d'équipe va au-delà de la simple poursuite d'objectifs communs ; il s'agit de construire des relations basées sur la confiance et l'empathie. Lorsque les membres de l'équipe se considèrent mutuellement comme fiables, cela crée un environnement sûr où ils peuvent librement partager des idées et relever des défis ensemble. L'empathie nous permet de nous mettre à la place de nos collègues, clients et partenaires, de comprendre leurs perspectives et de fournir un soutien lorsque nécessaire. Cette combinaison de fiabilité et d'empathie renforce les liens au sein de l'équipe et encourage une culture où chacun se sent apprécié et compris. Cette collaboration et ce respect augmentent non seulement le plaisir au travail, mais ouvrent également la voie à des performances extraordinaires.

Nomination : Meilleure équipe financière de l'année

Financial Media, partenaire de référence des professionnels de la finance, a désigné l'équipe financière de Montea comme "Best Finance Team of the Year" (meilleure équipe financière de l'année). Cette nomination reconnaît le travail d'équipe exceptionnel dans le domaine de la finance et n'a pas été possible sans les efforts dévoués de toute l'équipe.

Nous sommes extrêmement fiers de cette nomination. L'attention que nous portons à l'esprit d'équipe a clairement créé un environnement de travail inclusif qui favorise des performances d'équipe exceptionnelles et des collaborations productives.

Une rémunération attrayante et équitable

Chaque Monteaner peut compter sur un salaire correct, conforme au marché et attractif, basé sur des critères égaux pour chaque employé au sein d'une certaine catégorie. Nous proposons un salaire mensuel, des possibilités de développement personnel et des avantages extralégaux. Nous vérifions régulièrement si nos salaires et avantages sont conformes au marché, et ajustons si nécessaire. Tous les Monteaners ont la possibilité de devenir actionnaires par le biais de plans d'option ou d'achat, ce qui renforce leur implication. L'équipe a accepté plus de 85 % des actions et des options offertes ces dernières années, ce qui souligne leur engagement.

Notre structure organisationnelle : prête pour l'avenir

En 2023, notre structure par pays a été définitivement établie. Désormais, chaque pays dispose d'un « Country Director » (Directeur de Pays). Xavier Van Reeth a rejoint l'équipe Montea en tant que Country Director pour la Belgique et Patrick Abel pour l'Allemagne. Tous deux soutiendront notre histoire de croissance (internationale), superviseront les équipes nouvelles et existantes et les dirigeront conformément aux attentes de rendement convenues.

En parallèle, en 2023, nous avons continué à développer nos fonctions d'entreprise pour soutenir les activités dans nos différents marchés domestiques. Ainsi, nous avons accueilli Liora Kern, notre nouvelle Directrice du marketing et de la communication. Elle optimisera la communication interne et externe de Montea et augmentera la visibilité générale de Montea dans les médias, avec un accent sur la transparence. Herman van der Loos a été recruté en tant que Manager des Relations Investisseurs. Il soutiendra nos parties prenantes financières et attirera de nouveaux investisseurs.

“L'innovation et l'amélioration continue sont essentielles chez Montea. Notre structure par pays est adaptée à la croissance que nous connaissons et nous permet d'atteindre de manière unifiée les objectifs que nous poursuivons. Tous les Monteaners ont la possibilité de devenir actionnaires via un plan d'option ou d'achat. Plus de 85 % de notre équipe a profité de cette opportunité. Nous constatons que cela augmente encore davantage l'engagement envers Montea.”



Steven Claes
— Chief Human Resources Officer Montea



Le Passeport de Marque de Montea

En 2022, nous avons réalisé un Scan du Capital Humain, une enquête biennale sur la satisfaction des employés. En 2023, nous avons continué à travailler sur les résultats. Un nouveau sondage est prévu pour le printemps 2024.

Le scan a révélé que Montea est une organisation de premier plan pour laquelle travailler, où les performances et les objectifs sont clairement présents. Cependant, de nombreux Monteaners avaient encore du mal à expliquer précisément quelle est notre mission, notre but et nos attitudes. Nous voulions leur fournir les outils nécessaires, afin que chaque Monteaner connaisse notre histoire et puisse la diffuser en tant qu'ambassadeur fier – à la fois interne et externe.

En 2023, l'équipe de direction a travaillé sur 'le passeport de marque Montea'. Cela identifie notre origine, notre marché, notre objectif, notre promesse, notre mission, notre vision, nos attitudes clés (FEET) et notre Proposition de Valeur pour l'Employé – et comment chacun peut y contribuer activement. Par le biais de différentes sessions d'équipe, toute l'organisation a été impliquée dans la définition des objectifs stratégiques de Montea dans les activités quotidiennes. Pas seulement pour Montea elle-même, mais pour chaque pays et chaque fonction séparément.

“Notre force réside dans notre approche co-créative. Tout le monde a eu l'occasion de contribuer au passeport de marque, à la stratégie et à la définition des attitudes de Montea. Ce n'est donc pas une histoire de RH, mais une histoire de Montea, fondée sur une culture forte et axée sur les valeurs.”



Steven Claes
— Chief Human Resources
Officer Montea

Rétention de talents : plans de développement personnel

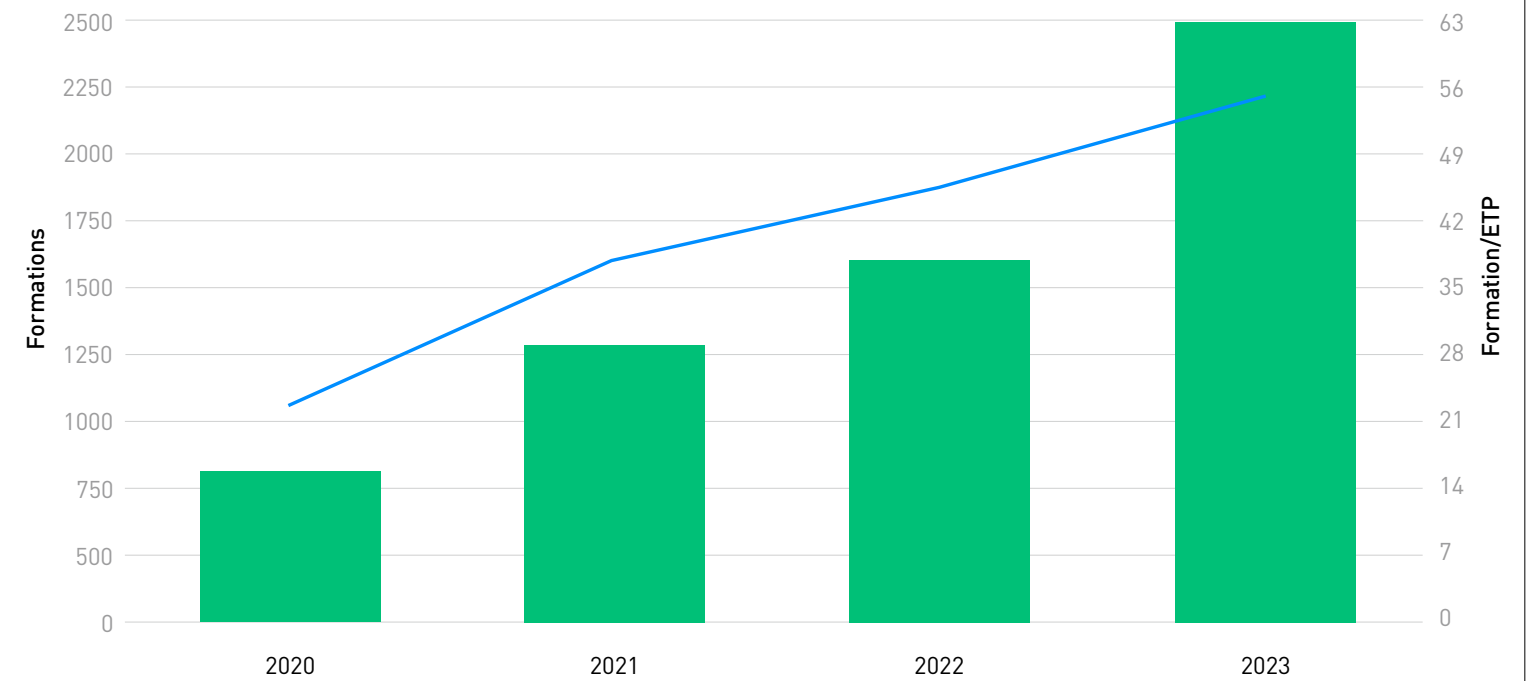
La croissance personnelle et professionnelle de chaque Monteaner est très importante pour nous. Nous voulons tout mettre en œuvre pour retenir chaque employé et les faire évoluer avec l'entreprise, en ligne avec leurs ambitions. Nous aspirons à devenir un leader spécialiste, ce qui nécessite une approche spécifique pour chaque employé - certainement pas une approche unique pour tous.

En 2023, chaque employé a reçu un plan de développement individuel, qui s'appuie sur leurs points forts et opportunités de croissance. Ces dispositions ont été liées à des objectifs d'équipe détaillés dans notre stratégie d'entreprise (y compris l'orientation client et le réseautage).

En consultation avec leur superviseur et les RH, les Monteaners ont la possibilité de suivre des formations. Ils peuvent utiliser la plateforme de formation en ligne Goodhabit, en plus de nombreuses autres possibilités au sein de la plateforme de croissance de Montea. Nos managers rencontrent également régulièrement leurs membres d'équipe en tête-à-tête. Ces discussions forment la base de l'évaluation annuelle et se concentrent sur les objectifs, le bien-être et les besoins de chaque employé.

Les Monteaners peuvent donc toujours compter sur un environnement de travail stimulant et exigeant. Les dirigeants expriment leur appréciation et leur confiance, ce qui rend tout le monde impliqué. Nous encourageons le travail d'équipe, la créativité et l'initiative personnelle, ce qui crée un fort sentiment d'autonomie. Et cela paie, car nous avons une équipe fantastique. La satisfaction au travail est élevée, l'engagement est au top et l'ambiance est bonne.

Heures de formation ■ Heures de formation par ETP (Équivalent Temps Plein) —



Santé, sécurité et connexion

Nous accordons une importance particulière au bien-être mental de nos employés et discutons régulièrement avec eux lors de vérifications personnelles. Étant donné notre croissance soutenue au niveau national et international, la connexion entre tous les employés est plus que jamais un point d'attention. Nous nous concentrons désormais davantage sur la communication interne et externe, qui est élevée à un niveau supérieur avec l'arrivée de Liora Kern, notre Directrice du marketing et de la communication.

Grâce à des initiatives concrètes, nous souhaitons renforcer cette connexion. Ainsi, en 2023, diverses activités ont été organisées autour du teambuilding, de la santé et du bien-être mental. Nous avons organisé un événement de démarrage à Tour & Taxis, des événements d'équipe à Amsterdam et à Tomorrowland, et nous avons participé à l'Immorun avec 4 équipes de 3 personnes.

Par ailleurs, les résultats de notre analyse du capital humain ont conduit à l'organisation d'un atelier "Boost Your Energy" avec l'ancienne star du tennis Dominique Monami. Elle a fourni des conseils pratiques sur la manière dont nos Monteaners peuvent stimuler leur énergie mentale et physique.

Nomination : Prix du bien-être en entreprise

#ZigZagHR, la communauté pour les professionnels des RH en Belgique, a nommé Montea pour le « Corporate Wellbeing Award » (Prix du bien-être en entreprise). Cette reconnaissance récompense les entreprises où le bien-être n'est pas simplement une initiative isolée, mais est profondément ancré dans la culture d'entreprise. Une nomination pour tous les #Monteaners. Cette reconnaissance nous encourage à continuer de construire un environnement de travail attentionné et une culture d'excellence.

Nos clients

Des relations solides avec nos clients sont essentielles pour rester un leader fiable dans le secteur immobilier. En 2023, nous avons donc continué à communiquer proactivement avec nos clients, en mettant un fort accent sur la durabilité. Nous aidons nos clients à maximiser la durée de vie de leur propriété. Nous le faisons en fournissant des conseils concrets pour réduire leurs coûts énergétiques et leurs émissions : pompes à chaleur, panneaux solaires, éclairage LED, isolation de toiture... C'est la première étape vers le zéro net.

Ainsi, en France, nous avons réalisé des audits énergétiques sur notre portefeuille complet, conformément au décret tertiaire. Nous avons identifié la consommation d'énergie, les émissions de GES et quelques points d'action concrets. Nous avons également créé des comités verts avec nos clients pour formuler des points d'amélioration dans les domaines de l'économie d'énergie, de la biodiversité, des conditions de travail, etc. De plus, nos clients néerlandais ont reçu la visite d'un coach en durabilité, qui a fourni des conseils et des points d'action. Tous ces conseils et perspectives seront traduits en actions concrètes et en plans de mise en œuvre.

Mais même pour les nouveaux projets de construction, les besoins de nos clients restent au centre. Quelle direction souhaitent-ils prendre ? De quoi ont-ils réellement besoin ? Comment pouvons-nous offrir une solution innovante sur mesure pour les défis rencontrés en cours de route ? Et comment continuons-nous à améliorer notre service et nos relations avec les clients pendant ce processus ? Cet effort paie : la durée moyenne de nos contrats de location jusqu'à la première échéance est de plus de 6,5 ans.

“Nos clients doivent numériser, décarboner, électrifier - trois termes qui ont un impact énorme sur notre marché. C'est pourquoi nous essayons déjà de comprendre aujourd'hui où le client veut aller, ce qu'il ou elle trouve vraiment important. Ces partenariats à long terme sont cruciaux pour rendre notre portefeuille prêt pour l'avenir.”



Jo De Wolf
— CEO Montea

6,5 ans

la durée moyenne de nos baux jusqu'à la première échéance

Programme d'engagement des locataires

En 2022, nous avons mené une enquête de satisfaction auprès de nos clients pour mieux répondre à leurs besoins et attentes. Nous avons eu des entretiens avec environ 50 clients, impliquant à la fois des membres de leur équipe immobilière et leur direction.

L'enquête a confirmé une très grande satisfaction générale de nos clients. Il y a une communication rapide et ouverte, ainsi qu'un bon suivi des problèmes. En 2023, nous avons poursuivi notre travail avec tous les résultats obtenus.

Montea et Carglass : un partenariat client complet

Carglass est client depuis 2018, année où nous avons eu l'opportunité de construire pour eux un nouveau centre de distribution de 44.000 m². Cela a marqué le début d'une belle collaboration. Aujourd'hui, nous les aidons avec leur question de durabilité : comment Carglass peut-il devenir neutre en CO₂ d'ici 2030 ?

Tous les cahiers des charges sont prêts pour qu'en 2024, le bâtiment de Carglass soit profondément durable et que les mesures nécessaires soient prises pour réduire considérablement les émissions de CO₂. Pour cela, nous prévoyons de déconnecter le raccordement au gaz et d'utiliser des pompes à chaleur, en tenant compte des panneaux solaires déjà présents.

“Carglass est une très belle entreprise qui continue de nous stimuler et de nous pousser vers l'avant. Ils sont axés sur le client, sans perdre de vue leur excellence opérationnelle. Ils osent aussi aller au-delà de la norme, ce qui nous pousse constamment à nous défier mutuellement pour faire mieux.”



Jimmy Gysels
— Chief Property Management Montea



Tim Berx
— Supply Chain Director Europe du Nord Carglass/ Belron

“Montea et Carglass sont tous les deux fondés sur la même culture : penser en termes de solutions, prendre des décisions rapidement, avoir des circuits courts... C'est précisément pour cela que cela fonctionne si bien. Nous pouvons communiquer ouvertement l'un avec l'autre et nous nous engageons toujours pleinement dans une situation gagnant-gagnant. De plus, Montea écoute attentivement nos besoins. Ils réfléchissent de manière proactive et proposent toujours des solutions innovantes qui nous conviennent.”

Nos actionnaires

Nos actionnaires et investisseurs croient en nous de manière inébranlable, ce qui est incroyablement précieux pour nous. Nous souhaitons donc leur rendre cette valeur. Nous le faisons en choisissant des projets qui créent de la valeur ajoutée. Nous ne nous concentrons pas uniquement sur la croissance pure, mais sur la création de valeur et un niveau d'endettement gérable. Ainsi, nous visons un bilan solide, un résultat EPRA optimal, et une plus-value à travers nos propres développements et une gestion active de notre portefeuille.

Pour soutenir davantage notre croissance, nous avons proposé à nos actionnaires un dividende optionnel. Au total, ils ont converti 51 % des coupons n° 25 (qui représentent le dividende de l'exercice 2022) en nouvelles actions. Une belle illustration de leur confiance.

Notre société

Toutes nos activités ont un impact direct sur notre société : mobilité, utilisation de l'espace, etc. C'est pourquoi nous encourageons constamment nos Monteaners à soutenir des projets socialement pertinents ou à prendre des initiatives pour sensibiliser à la durabilité. Ainsi, nous avons acquis une nouvelle machine à café qui ne produit aucun déchet, et nous mettons un point d'honneur à privilégier les voyages en train et le covoiturage.

Action Bouchons pour le BCG

En 2023, nous avons collecté des bouchons en plastique au profit du Centre Belge pour Chiens Guides.

Action Saint-Nicolas

Nous avons offert des cadeaux aux enfants du Centre Pédagogique Médical Saint-Franciscus. Celui-ci offre une aide professionnelle aux mineurs et majeurs ayant une déficience intellectuelle.

The Shift

Depuis 2021, Montea est membre de The Shift. Cette plateforme rassemble différentes organisations autour d'un objectif commun : avancer ensemble vers une économie et une société plus durables. Un de nos directeurs, et pas des moindres, notre propre PDG, Jo De Wolf, siège au conseil d'administration de The Shift.

51 %

de coupons n° 25 (dividende 2022) ont été échangés contre des actions nouvelles

La Chaire Dennie Lockefer

Depuis 2020, Montea soutient la Chaire Dennie Lockefer avec un parrainage annuel de 10.000 euros. Cette chaire, organisée à l'Université d'Anvers, mène des recherches scientifiques sur l'utilisation des voies navigables intérieures afin de pouvoir résoudre les défis de mobilité.

Logistique Urbaine

Depuis 2021, nous soutenons l'école d'été 'Logistique Urbaine' de l'Université d'Anvers. Pour cela, nous attribuons un prix financier aux deux étudiants ayant rédigé les meilleurs mémoires durant l'école d'été.

Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE)

La durabilité et la RSE sont des éléments essentiels de toutes nos activités stratégiques. Notre comité de durabilité organise donc régulièrement des initiatives pour intégrer la durabilité dans notre comportement et nos sentiments au travail.

Leur impact est déjà sensible aujourd'hui. Plusieurs actions concrètes ont aidé à augmenter la conscience environnementale et l'engagement, comme une journée sans voiture. Nous avons également voyagé en train vers la capitale néerlandaise pour notre événement d'équipe à Amsterdam.





Montea : une histoire de succès

Dans le paysage dynamique du secteur immobilier, une communication efficace et un marketing ciblé jouent un rôle essentiel pour Montea. Ces disciplines nous permettent non seulement de transmettre clairement notre vision et nos valeurs, mais sont également cruciales pour les relations durables avec nos parties prenantes.

Dans notre quête d'excellence et d'innovation dans l'immobilier logistique et industriel, notre stratégie de communication est conçue pour souligner notre position unique sur le marché. Nous sommes plus qu'un développeur et investisseur immobilier ; nous sommes des partenaires stratégiques qui réfléchissent avec nos clients pour répondre à leurs besoins spécifiques avec des solutions immobilières innovantes et durables. En racontant notre histoire de manière cohérente et convaincante, nous construisons une marque forte qui est synonyme de qualité, de fiabilité et de leadership dans le secteur.

En acquérant une compréhension approfondie des besoins de nos publics cibles, nous pouvons positionner efficacement nos services et clarifier la valeur exceptionnelle que Montea offre. Ce processus contribue à une loyauté client renforcée et soutient notre ambition de cultiver des relations à long terme.

De plus, notre approche de la communication et du marketing est indispensable pour une culture interne forte. Partager les succès et les innovations au sein de Montea augmente le sentiment de fierté et d'engagement parmi nos employés, ce qui est essentiel pour attirer et retenir les meilleurs talents. Cette dynamique interne renforce à son tour notre perception de marque externe, nous positionnant comme un employeur attrayant et un partenaire fiable.

Dans des temps où la durabilité et la responsabilité sociétale des entreprises deviennent de plus en plus importantes, notre stratégie de communication et de marketing nous offre la plateforme pour souligner notre engagement envers ces principes. En communiquant de manière transparente sur nos efforts et nos performances dans le domaine de la durabilité, nous contribuons à la conscience environnementale et sociale et renforçons notre réputation en tant qu'entreprise responsable.

Notre histoire est ambitieuse, durable et réfléchie. Nous sommes donc ravis de la partager avec tous nos parties prenantes. De notre propre équipe et les clients (potentiels) aux actionnaires, la presse et les décideurs politiques : nous gardons Montea avec plaisir au premier plan de l'esprit.

“Notre portefeuille contient de nombreux témoignages de clients sur le développement durable. Nous aimerions partager ces expériences avec d'autres. Nous disposons d'une équipe solide de leaders spécialisés et cela devient de plus en plus clair chaque jour.”



Liora Kern — Chief Marketing & Communication Officer
Montea

Rapport de gestion

4.1 Résultats du groupe

4.1.1 Chiffres clés

	BE	FR	NL	DE	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
PORTEFEUILLE IMMOBILIER						
Portefeuille immobilier — Immeubles ¹						
Nombre de sites	41	18	34	2	95	92
Taux d'occupation ²	% 100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,4
Superficie totale — portefeuille immobilier ³	m ² 896.423	213.293	813.561	35.965	1.959.242	1.890.029
Valeur d'investissement ⁴	K€ 966.971	258.268	964.325	33.115	2.222.678	2.151.050
Juste valeur du portefeuille immobilier ⁵	K€ 1.062.989	256.093	930.218	30.972	2.280.271	2.171.024
Immobilier	K€ 943.368	241.305	869.544	30.972	2.085.188	2.019.489
Projets en développement	K€ 72.780	11.531	29.397	0	113.707	102.338
Panneaux solaires	K€ 46.842	3.258	31.276	0	81.376	49.197
Surface totale — Réserve foncière	m ²				2.225.972	2.401.318
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m ²				1.538.408	1.688.152
dont générateurs de revenus	%				76	73
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m ²				687.564	713.166
RÉSULTATS CONSOLIDÉS						
Résultat locatif net	K€				106.625	90.889
Résultat immobilier	K€				116.139	99.913
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier	K€				102.769	91.020
Marge d'exploitation ⁶	%				88,5	91,1
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers ⁷)	K€				-17.995	-17.948
RÉSULTAT EPRA⁸	K€				90.010	67.738
Nombre moyen pondéré d'actions					18.387.740	16.538.273
Résultat EPRA par action⁹ €					4,90	4,10
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€				0	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€				11.870	92.864
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€				30.974	-14.570
Résultat sur le portefeuille¹⁰	K€				42.843	78.312
Variations de la juste valeur des instruments financiers ¹¹	K€				-14.043	58.408
RÉSULTAT NET (IFRS)					118.810	204.458
Résultat net par action	€				6,46	12,36

	BE	FR	NL	DE	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
BILAN CONSOLIDÉ						
Total du bilan	K€				2.433.934	2.327.712
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€				871.543	963.636
EPRA LTV ¹²	%				33,5	39,7
Ratio d'endettement ¹³	%				36,2	42,1
Net debt/EBITDA (adjusted) ¹⁴	x				6,8	8,4
Hedge ratio	%				97,3	96,0
Coût moyen de l'endettement	%				2,3	1,9
Maturité moyenne pondérée des dettes financières	Y				7,3	6,9
Maturité moyenne pondérée de contrats de couverture	Y				7,0	7,6
IFRS NAV par action ¹⁵	€				75,74	72,32
EPRA NRV par action ¹⁶	€				81,50	79,33
EPRA NTA par action ¹⁷	€				74,38	71,72
EPRA NDV par action ¹⁸	€				72,22	66,75
Cours de bourse ¹⁹	€				86,20	66,60
Prime/Décote	%				13,8	-7,9

[1] Incluant l'immobilier destiné à la vente.

[2] Le taux d'occupation est calculé sur la base de m². Lors du calcul de ce taux d'occupation, ni le numérateur ni le dénominateur n'ont pris en compte les m² non loués destinés à la restructuration et la réserve foncière.

[3] La surface des terrains loués (partie productive de la réserve foncière) est comptabilisée pour 20 % de la surface totale ; la valeur locative moyenne d'un terrain étant d'environ 20 % de la valeur locative d'un entrepôt logistique.

[4] Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.

[5] Valeur comptable selon les normes IAS/IFRS, à l'exclusion des biens détenus pour un usage propre.

[6] La marge opérationnelle est obtenue en divisant le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

[7] Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) : il s'agit du résultat financier conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers, reflétant le coût réel du financement de la société.

[8] Résultat EPRA : il s'agit du résultat net (après traitement du résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille, réduit des résultats financiers et de l'impôt sur les sociétés, hors impôts différés), diminué des variations de la juste valeur des investissements immobiliers et des immobilisations destinées à la vente, diminué du résultat sur la vente des investissements immobiliers et augmenté des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

[9] Le résultat EPRA par action concerne le résultat EPRA sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

[10] Résultat sur le portefeuille : il s'agit des variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + la plus-value ou moins-value éventuelle réalisée lors de la vente d'actifs immobiliers.

[11] Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : il s'agit des variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt selon la norme IFRS 9.

[12] Le rapport Loan to Value EPRA ou LTV EPRA est une mesure permettant de déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur estimée des propriétés, calculée en divisant la dette nette par la valeur immobilière totale (y compris les panneaux solaires).

[13] Ratio d'endettement selon l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées

[14] La dette nette ajustée/EBITDA diffère de la dette nette/EBITDA car le numérateur ajuste les dettes financières nettes pour les projets en cours multipliés par le ratio d'endettement, ainsi qu'une correction dans le dénominateur pour l'impact annualisé de la croissance externe.

[15] NAV IFRS : Valeur nette d'inventaire ou valeur intrinsèque pour la distribution de bénéfices de l'exercice en cours selon le bilan IFRS (hors participations minoritaires). La NAV IFRS par action est calculée en divisant les capitaux propres conformément à la norme IFRS par le nombre d'actions éligibles aux dividendes à la date du bilan.

[16] Valeur de reconstitution nette EPRA : La NRV suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire l'entité. Le but de cet indicateur est de montrer ce qui serait nécessaire pour reconstruire la société via les marchés d'investissement sur la base de la structure de capital et de financement actuelle, y compris les droits de mutation immobilière. La NRV EPRA par action concerne la NRV EPRA sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

[17] Les actifs tangibles nets EPRA supposent que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui entraîne la réalisation de certains niveaux d'impôts différés. Le NTA est la NAV ajustée pour inclure également les actifs immobiliers et autres investissements à leur juste valeur et exclure certains postes qui ne devraient pas prendre une forme permanente dans un modèle d'entreprise axé sur les investissements immobiliers à long terme. L'ANR EPRA par action concerne l'ANR EPRA sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

[18] La valeur de cession nette EPRA fournit au lecteur un scénario de vente des actifs de la société, entraînant la réalisation de l'impôt différé et la liquidation des dettes et des instruments financiers. La valeur de cession nette EPRA par action concerne la valeur de cession nette EPRA sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

[19] Cours de Bourse à la fin de la période.

4.1.2 Résumé

Réalisation des objectifs pour 2023

- Plus de 30 % de croissance des bénéfices vers un résultat EPRA de € 90 millions.
- Un résultat EPRA de € 4,90 par action, y compris € 0,45 d'exceptionnel résultat EPRA par action (en tenant compte de 11 % d'actions supplémentaires en circulation).
 - Le résultat EPRA récurrent passe de € 4,10 en 2022 à € 4,45 par action (+ 9 %).
 - Le résultat EPRA exceptionnel de € 0,45 par action se compose de € 0,38 par action grâce à la reconnaissance de Montea en tant que FBI aux Pays-Bas pour les exercices 2021 et 2022, et de € 0,07 par action grâce à la libération des provisions intégrées suite à l'annonce en 2022, mais non mise en œuvre, de la réduction des certificats d'électricité verte en Flandre.
- Augmentation du dividende prévu à € 3,74 par action (+ 13 %) se composant de :
 - € 3,38 par action
 - exceptionnellement augmenté de € 0,36 par action en raison du résultat EPRA exceptionnel en 2023.

Stratégie de positionnement pour la croissance future

Montea a réussi son augmentation de capital grâce à ABB, réduisant le taux d'endettement EPRA à 33,5 % et le ratio d'endettement net/EBITDA (ajusté) à 6,8x à la fin de l'année 2023. Le produit brut d'environ € 126 millions sera utilisé pour concrétiser le déploiement annoncé de 1 million de mètres carrés de son stock foncier. Montea vise à livrer 600.000 mètres carrés supplémentaires de surface locative à un rendement net moyen de 7 % d'ici fin 2025. De plus, Montea utilisera les fonds pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie de durabilité, maintenir le stock foncier et être en mesure de saisir les opportunités d'investissement sur le marché.

Un taux d'occupation élevé de 100 % pendant toute l'année 2023, une réalisation remarquable ajoutée au taux d'occupation historiquement élevé qui dépasse de manière constante les 99 % depuis 2018. Ce taux d'occupation élevé est un indicateur de la qualité et des emplacements stratégiques des bâtiments dans le portefeuille de Montea.

Dynamique de marché saine

- Contrairement à la tendance générale, la valorisation du portefeuille existant ("like-for-like") de Montea est restée stable depuis le pic du marché (juin 2022). Sur l'ensemble de l'année 2023, la valorisation like-for-like reste stable.
- Durée moyenne des contrats de location¹ de plus de 6,5 ans jusqu'à la première échéance à la fin de chaque année
- Portefeuille immobilier situé sur des sites stratégiques multimodaux
- Hausse des loyers du marché pour l'immobilier logistique ; actuellement, le loyer contractuel est d'environ 6 % inférieur au loyer du marché, offrant ainsi un potentiel de hausse pour les années à venir
- Profil de trésorerie résistant à l'inflation (loyers indexés sur l'inflation), avec une croissance des loyers like-for-like d'environ 7 %, dont 6 % liés à l'indexation et 1 % liés à la relocation

Des fondamentaux solides dans un environnement macroéconomique volatil

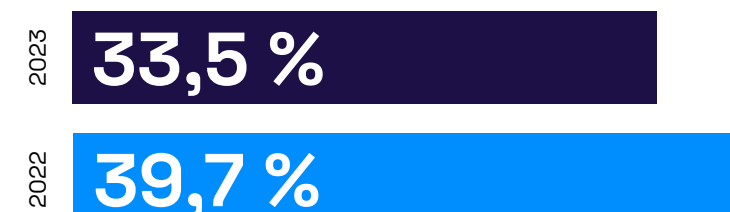
- Un taux de LTV EPRA historiquement bas de 33,5 % et un ratio dette nette / EBITDA (ajusté) de 6,8x à la fin de l'année
- Malgré une hausse des taux d'intérêt, le coût moyen annualisé de la dette s'élève à 2,3 %, nos actifs n'étant pas grevés de sûretés
- Contrats de crédit à long terme et contrats de couverture (tous deux ayant une durée résiduelle moyenne de plus de 7,0 ans) et un ratio de couverture de 97 % à la fin de l'année
- Solide position de liquidité avec environ € 280 millions de financement disponibles immédiatement à la fin de l'année

(1) Excluant les panneaux solaires

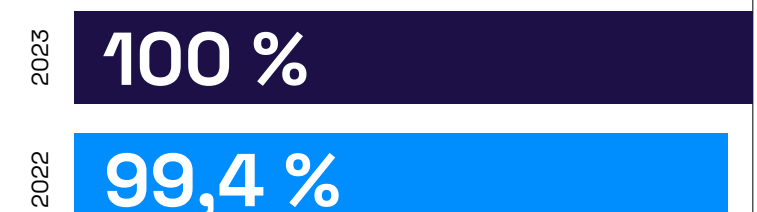
Croissance du BPA



Taux de LTV EPRA



Taux d'occupation



4.1.3 Résultats financiers

Données historiques

Pour une description de la situation financière et des résultats d'exploitation de Montea pour les exercices 2021 et 2022, veuillez vous référer aux sections mentionnées ci-dessous. Ces résultats incluent les changements dans la situation financière et les résultats d'exploitation, et, le cas échéant et dans la mesure où cela est nécessaire pour une compréhension adéquate, les causes de ces changements.

	page
BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021	
Indicateurs clés	34-37
Bilan consolidé au 31 décembre 2021	167
Récapitulatif des variations des capitaux propres consolidés et des réserves au 31 décembre 2021	171
Tableau consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2021	168
Résultat consolidé avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2021	169
Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2021	170
BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022	
Indicateurs clés	104-105
Bilan consolidé au 31 décembre 2022	226-227
Récapitulatif des variations des capitaux propres consolidés et des réserves au 31 décembre 2022	232-233
Tableau consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2022	228-229
Résultat consolidé avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2022	230
Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2022	231
BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023	
Indicateurs clés	100-101
Bilan consolidé au 31 décembre 2023	191
Résumé des variations des capitaux propres consolidés et des réserves au 31 décembre 2023	195
Vue d'ensemble consolidée des résultats réalisés et non réalisés avant distribution des bénéfices au 31 décembre 2023	192
Résultat consolidé avant distribution des bénéfices au 31 décembre 2023	193
Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2023	194

Synthèse du bilan consolidé

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES CONDENSE ANALYTIQUE (EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
Resultat locatif net	106.625	90.889
Resultat immobilier	116.139	99.913
Frais immobiliers et frais généraux de l'entreprise	-13.370	-8.893
Resultat d'exploitation avant le resultat sur portefeuille	102.769	91.020
% par rapport au resultat locatif net	88,5 %	91,1 %
Resultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-17.995	-17.948
Resultat epra avant impôts	84.774	73.072
Impôts	5.236	-5.334
RESULTAT EPRA	90.010	67.738
<i>par action</i>	4,90	4,10
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	19
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.870	92.864
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	30.974	-14.570
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
Resultat sur portefeuille immobilier	42.843	78.312
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-14.043	58.408
RESULTAT NET	118.810	204.458
<i>par action</i>	6,46	12,36

Résultat net de location

Le résultat net de location s'élève à € 106,6 millions pour l'année 2023, ce qui représente une augmentation de 17 % (soit € 15,7 millions) par rapport à la même période en 2022 (€ 90,9 millions). Cette augmentation est le résultat d'une forte croissance organique des loyers combinée aux revenus locatifs issus de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers, de terrains loués ainsi que de projets livrés. Avec un portefeuille inchangé (et donc en excluant les nouvelles acquisitions, ventes et développements de projets entre les deux périodes comparatives de 2023 et 2022), le niveau des revenus locatifs a augmenté de 6,8 %, principalement en raison de l'indexation des contrats de location (5,5 %) et de la relocation des unités vacantes ainsi que des renégociations avec les locataires existants (1,3 %).

Le secteur de l'immobilier logistique est l'un des rares secteurs capables de répercuter largement l'inflation sur les clients grâce à l'indexation automatique des contrats de location.

Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à € 116,1 millions pour l'année 2023, une augmentation de € 16,2 millions (ou 16 %) par rapport à la même période de l'année précédente (€ 99,9 millions). Le résultat immobilier inclut également € 8,9 millions de revenus provenant de panneaux solaires, contre € 7,7 millions l'année dernière. L'augmentation est limitée malgré une capacité supérieure et cela en raison de la baisse des prix de l'électricité par rapport à l'année dernière.

Résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier

Les coûts immobiliers et les frais généraux de la société, qui font partie du résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier, ont augmenté de € 4,5 millions par rapport à 2022 en raison de la croissance du portefeuille, de l'indexation des salaires, des investissements dans la digitalisation accrue et de l'expansion de l'équipe pour atteindre les ambitions fixées. Cependant, l'augmentation du résultat immobilier se poursuit par une augmentation du résultat immobilier opérationnel avant le résultat sur le portefeuille de 13 % par rapport à la même période de l'année dernière (de € 91 millions en 2022 à € 102,8 millions en 2023).

La marge d'exploitation ou opérationnelle¹ s'élève à 88,5 % pour l'ensemble de l'année 2023, contre 91,1 % pour 2022. Le ratio de coûts EPRA augmente à 11,8 % à la fin de 2023, contre 8,8 % pour 2022. Pour assurer une croissance future, Montea investit fortement dans le développement commercial en France et en Allemagne ainsi que dans les services corporatifs. Dans un marché où Montea se concentre fortement sur les développements internes, ces investissements dans les équipes porteront leurs

fruits en termes de revenus locatifs au cours des prochaines années. Ainsi, Montea vise une augmentation progressive de la marge opérationnelle à moyen terme jusqu'à 90 %.

Résultat financier

Le résultat financier négatif excluant les variations de la valeur réelle des instruments de couverture s'élève à € -18 millions, ce qui est stable par rapport à l'année précédente (€ -17,9 millions).

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

Le coût moyen du financement², calculé sur la base du poids moyen de la dette financière où nos actifs ne sont pas grevés de sûretés, s'élève à 2,3 % pour l'exercice 2023, contre 1,9 % à la fin de l'exercice 2022.

Taxes

Jusqu'en 2020, Montea tenait sa comptabilité comme si elle avait déjà obtenu le statut de FBI. À partir de 2021, cependant, Montea a adopté une approche plus prudente en envisageant la possibilité que le statut de FBI puisse être refusé, en raison du retrait de la décision fiscale accordée à partir du 1er janvier 2021 pour les GVV belges comparables. Au cours de l'année 2023, Montea a été reconnue comme FBI pour la période de 2015 à 2022. En conséquence, les provisions constituées en 2021 et 2022 ont pu être annulées en 2023, entraînant un effet EPRA positif exceptionnel de € 6,9 millions.

D'autre part, pour l'exercice 2023, toujours en suivant le principe de prudence, une provision fiscale de € 4,1 millions a été constituée dans le compte de résultats, en particulier pour refléter la pression fiscale conforme au régime d'imposition ordinaire.

Soutenue par le droit européen et l'octroi du statut pour les années 2015 à 2021, Montea s'efforce de continuer à appliquer le statut de FBI aux Pays-Bas à partir de 2023. Les déclarations fiscales seront donc déposées comme FBI (au moins jusqu'en 2024), Montea estimant toujours remplir toutes les conditions pour revendiquer ce statut.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA pour l'année 2023 s'élève à € 90 millions, une augmentation de € 22,3 millions ou 33 % par rapport à l'exercice 2022 (€ 67,7 millions). Cette hausse du résultat EPRA est attribuable à la pression fiscale récurrente estimée plus faible sur les activités néerlandaises, à l'impact positif de l'obtention du statut de FBI pour 2021 et 2022 (€ 6,9 millions), à l'effet unique résultant de la libération des provisions intégrées suite à l'annonce en 2022, mais non réalisée, de la réduction des certificats verts en Flandre (environ € 1,3 million), ainsi qu'à la croissance organique robuste des loyers grâce à l'indexation des loyers et à la livraison de projets pré-loués, à l'achat de terrains/bâtiments pré-loués avec une gestion attentive des coûts opérationnels et financiers (€ 14,1 millions).

Le résultat EPRA pour l'année 2023 s'élève à € 4,90 par action, ce qui représente une augmentation de 20 % par rapport au résultat EPRA par action pour 2022 (€ 4,10 par action), en tenant compte d'une augmentation du nombre moyen pondéré d'actions de 11 % suite au renforcement des fonds propres au cours de l'année 2023. L'impact exceptionnel dû aux évolutions positives liées au statut de FBI inclut € 0,38 par action et prend en compte les exercices 2021 et 2022. De plus, il y a un impact exceptionnel de € 0,07 par action lié à l'effet unique de la libération des provisions précitées concernant les certificats verts.

Résultat sur le portefeuille immobilier³

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour 2023 s'élève à € 42,8 millions (€ 2,33 par action⁴), une baisse de 45 % par rapport à 2022 (€ 78,3 millions).

En 2023, la variation de la valeur réelle des investissements immobiliers (€ 11,9 millions) est motivée par les marges de développement et une appréciation positive du portefeuille. La valeur du portefeuille a augmenté en raison d'une augmentation des valeurs locatives estimées de 8,0 %, partiellement compensée par un décalage positif des rendements. Le portefeuille est valorisé à un rendement initial net EPRA de 5,06 %, en hausse de 23 points de base par rapport à fin 2022, principalement en raison de l'atteinte d'un taux d'occupation de 100 % et de l'indexation. Les impôts différés, représentant € 31,0 millions du résultat du portefeuille, se composent principalement de l'annulation de € 32,0 millions des provisions pour impôts différés constituées sur l'immobilier en 2021-2022 (voir section 'Taxes'), partiellement compensée par la constitution continue de provisions pour impôts différés pour 2023 selon le principe de prudence (non-obtention du statut FBI).

Le résultat sur le portefeuille immobilier n'est pas un élément de trésorerie et n'a aucune incidence sur le résultat EPRA.

Variations dans la valeur réelle des instruments financiers

La variation négative dans la valeur réelle des instruments financiers s'élève à € -14,0 millions ou € -0,76 par action à la fin de 2023, contre une variation positive de € 58,4 millions à la fin de 2022. L'impact négatif de € 72,5 millions provient de la variation de la valeur réelle des instruments de couverture des taux d'intérêt en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de 2023.

Les variations dans la valeur réelle des instruments financiers ne sont pas des éléments de trésorerie et n'ont aucun impact sur le résultat EPRA.

Résultat net (IFRS)

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille immobilier et des variations dans la valeur réelle des instruments financiers, ainsi que de l'impact des provisions pour impôts différés sur le résultat du portefeuille néerlandais traité selon le principe de prudence (non-obtention du statut FBI, voir section 'Taxes').

La différence entre le résultat EPRA et le résultat net de 2023 est principalement attribuable à la hausse de la valeur du portefeuille immobilier et à la baisse de la valeur des instruments financiers en 2023 par rapport à 2022, ainsi qu'à l'annulation exceptionnelle de la provision pour impôts différés initialement établie en 2021 et 2022.

Le résultat net (IFRS) par action⁵ s'élève à € 6,46 par action contre € 12,36 par action en 2022.

[1] Le ratio d'exploitation ou de marge opérationnelle est obtenu en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat sur le portefeuille immobilier.

[2] Ce coût financier est une moyenne sur les 5 derniers trimestres et est basé sur le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et final de la dette financière sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture et des frais d'intérêts liés aux obligations de location enregistrés conformément à la norme IFRS 16.

[3] Ceci concerne les variations négatives et/ou positives dans la valeur réelle du portefeuille immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values résultant de la réalisation de biens immobiliers, en tenant compte des éventuelles taxes différées.

[4] Calculé comme le résultat sur le portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

[5] Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Bilan consolidé abrégé
au 31 décembre

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

Au 31/12/2023, le total des actifs (€ 2,433,9 millions) se compose principalement de biens immobiliers (86 % du total), de panneaux solaires (3 % du total) et de développements (5 % du total). Le montant restant des actifs (6 % du total) se compose des autres actifs corporels et financiers, y compris les actifs destinés à un usage propre et les actifs circulants comprenant les placements monétaires, les créances commerciales et fiscales.

La valeur et la composition du portefeuille immobilier au 31 décembre 20233

- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.959.242 m², répartie sur 95 sites, notamment 41 sites en Belgique, 18 sites en France, 34 sites aux Pays-Bas et 2 sites en Allemagne.

- Le taux d'occupation est de 100 % au 31/12/2023 par rapport à 99,4 % à la fin de l'année 2022. Les sites du Mesnil-Amelot (FR) et d'Aalsmeer (NL) ont tous deux été loués au cours du premier trimestre 2023, maintenant un taux d'occupation de 100 % tout au long de l'année 2023.
- Le patrimoine immobilier total de Montea s'élève à € 2.280,3 millions, comprenant la valorisation du portefeuille immobilier (€ 2.085,2 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 113,7 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 81,4 millions). Par rapport à la fin de l'année 2022, il y a une légère augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 5 %, principalement due à la réalisation d'un volume d'investissement de € 79,5 millions, combinée à une réévaluation positive de € 29,6 millions, comprenant € 11,9 millions de réévaluations et de marges de développement passant par le compte de résultat, ainsi que la réévaluation des panneaux solaires intégrée aux capitaux propres, conformément aux normes IAS 16.

(EN M EUR)	VALEUR RÉELLE 01/01/2023	CAPEX 2023	RÉÉVALUATION ET MARGE DE DÉVELOPPEMENT EN 2023	VALEUR RÉELLE 31/12/2023
Belgique	995	56	12	1.063
France	251	4	3	256
Pays-Bas	890	20	20	930
Allemagne	36	0	-5	31
	2.171	79	30	2.280

Total

Nombre de sites au 31/12/2023

95

Surface (m²)

1.959.242

Valeur réelle du portefeuille
immobilier

2.280 M €

Taux d'occupation total

100 %

France

Nombre de sites le 31/12/2023

18

Surface (m²)

213.293

Valeur réelle du
portefeuille immobilier

256 M €

Taux d'occupation total

100 %

Part de
portefeuille

12 %

Belgique

Nombre de sites le 31/12/2023

41

Surface (m²)

896.423

Valeur réelle du
portefeuille immobilier

1.063 M €

Taux d'occupation total

100 %

Part de
portefeuille

45 %

les Pays-Bas

Nombre de sites le 31/12/2023

34

Surface (m²)

813.561

Valeur réelle du
portefeuille immobilier

930 M €

Taux d'occupation total

100 %

Part de
portefeuille

42 %

Allemagne

Nombre de sites le 31/12/2023

2

Surface (m²)

35.965

Valeur réelle du
portefeuille immobilier

31 M €

Taux d'occupation total

100 %

Part de
portefeuille

1 %

		Total 31/12/2023	BELGIQUE	FRANCE	PAYS-BAS	ALLEMAGNE	Total 31/12/2022
PORTEFEUILLE IMMOBILIER — IMMEUBLES¹							
Nombre de sites		95	41	18	34	2	92
Superficie totale - portefeuille immobilier	m ²	1.959.242	896.423	213.293	813.561	35.965	1.890.029
Loyers contractuels annuels	K€	109.650	49.136	12.514	46.002	1.998	100.136
Rendement brut	%	5,26	5,21	5,19	5,29	6,45	4,96
Rendement actuel - 100 % loué	%	5,26	5,21	5,19	5,29	6,45	4,98
Superficie non louées	m ²	0	0	0	0	0	11.110
Valeur locative des surfaces non louées ²	K€	0	0	0	0	0	831
Taux d'occupation	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,4
Valeur d'investissement	K€	2.222.678	966.971	258.268	964.325	33.115	2.151.050
JUSTE VALEUR	K€	2.085.188	943.368	241.305	869.544	30.972	2.019.489
PORTEFEUILLE IMMOBILIER — PANNEAUX SOLAIRES³							
JUSTE VALEUR	K€	81.376	46.842	3.258	31.276	0	49.197
PORTEFEUILLE IMMOBILIER — DÉVELOPPEMENTS							
JUSTE VALEUR	K€	113.707	72.780	11.531	29.397	0	102.338
PORTEFEUILLE IMMOBILIER - TOTAL							
JUSTE VALEUR	K€	2.280.271	1.062.989	256.093	930.218	30.972	2.171.024

- Le rendement immobilier sur l'ensemble des investissements immobiliers - bâtiments s'élève à 5,26 % sur la base d'un portefeuille entièrement loué, contre 4,98 % au 31/12/2022. Le rendement brut est de 5,26 %, contre 4,96 % au 31/12/2022.
- Les revenus de location annuels contractuels (exclusivement hors garanties de loyer) s'élèvent à € 109,6 millions, en hausse de 10 % par rapport au 31 décembre 2022, principalement attribuable à l'indexation des loyers.
- La valeur réelle des développements en cours s'élève à € 113,7 millions et se compose de :
 - Projets de réserve foncière en cours
 - La rénovation en cours à Forest (BE)
 - Le développement en cours de la phase 2 à Anvers - Blue Gate (BE)
 - Le développement en cours de la phase 2 à Waddinxveen (NL)
 - Les terrains achetés à Tongres (BE)
 - Le terrain situé à Lummen (BE)
 - Le terrain situé à Grimbergen (BE)
 - Potentiel de développement futur
 - Le terrain situé à Lembeek (BE)
 - Le terrain situé à Senlis (FR)
 - Le terrain situé à Saint-Priest (FR)
 - Panneaux solaires
 - Panneaux solaires en construction (BE + NL)
- La valeur réelle des panneaux solaires de € 81,4 millions concerne 53 projets de panneaux solaires répartis en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

(1) Inclus les bâtiments détenus en vue de la vente.

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

(3) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires est enregistrée dans la catégorie "D" des immobilisations corporelles dans le bilan.

- Au cours de l'année 2023, Montea a pu développer 208.000 m² de sa réserve foncière, dont 56.000 m² ont déjà été livrés à ce jour. Au 31/12/2023, Montea dispose d'une réserve foncière totale restante de 2.226.000 m², dont environ 789.000 m² supplémentaires seront développés à court terme. La réserve foncière restante s'élève à environ 1.437.000 m², ce qui permet à Montea de conserver un potentiel de développement futur significatif, assurant ainsi la flexibilité nécessaire pour planifier et réaliser les investissements à l'avenir.

- Environ 1,5 million de m² (soit environ 69 % de la réserve foncière totale) de cette réserve foncière ont été achetés et sont évalués dans le portefeuille immobilier pour une valeur totale de 302,0 millions d'euros. De plus, 76 % de cette réserve foncière génère un rendement immédiat moyen de 5,9 %.

- De plus, Montea contrôle environ 0,7 million de m² (soit environ 31 % de la réserve foncière totale) grâce à des accords de partenariat contractuels.



Réserve foncière : potentiel de développement futur

1.437.000 m²

Réserve foncière : projets en cours

789.000 m²

Total Réserve foncière : potentiel de développement futur et projets en cours

2.226.000 m²

Déjà en cours d'exécution ou livrés

208.000 m²

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

Composition des capitaux propres et des obligations au 31 décembre 2023

Le total des passifs se compose des capitaux propres d'un montant de € 1.520,8 millions et d'un endettement total de € 913,2 millions.

- Les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (IFRS) s'élèvent à € 1.518,3 millions au 31 décembre 2023 contre € 1.297,6 millions fin 2022. La part des intérêts minoritaires (IFRS) s'élève à € 2,5 millions au 31 décembre 2023 contre € 3,6 millions fin 2022. Ces intérêts minoritaires sont constitués dans le cadre de la collaboration avec le Groupe Cordeel.
- Les obligations totales de € 913,2 millions se composent de :
 - Obligations financières :
 - € 137,3 millions de lignes de crédit utilisées auprès de 6 établissements financiers. Montea dispose de € 327,5 millions de lignes de crédit contractées au 31 décembre 2023 et d'une capacité non utilisée de € 190,2 millions ;

- € 665 millions de prêts obligataires contractés, entièrement utilisés, dont € 235 millions d'obligations vertes émises par Montea en 2021 (placement privé aux États-Unis) et € 380 millions d'obligations vertes non garanties émises en 2022 (placement privé aux États-Unis) ;
- 62 % du financement en cours (soit € 615 millions) a été émis dans le cadre du Cadre de Financement Vert.

- Autres obligations :
 - un passif de location en cours de € 49,8 millions, principalement formé par la reconnaissance d'une obligation de location concernant les terrains concédés (entrée en vigueur de l'IFRS 16) et d'autre part pour le financement des panneaux solaires sur le site d'Alost;
 - € 5,2 millions d'impôts différés ; et
 - autres dettes et comptes de régularisation⁴ pour un montant de € 55,9 millions.

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

4.2 Ressources en capital

4.2.1 Politique générale de financement

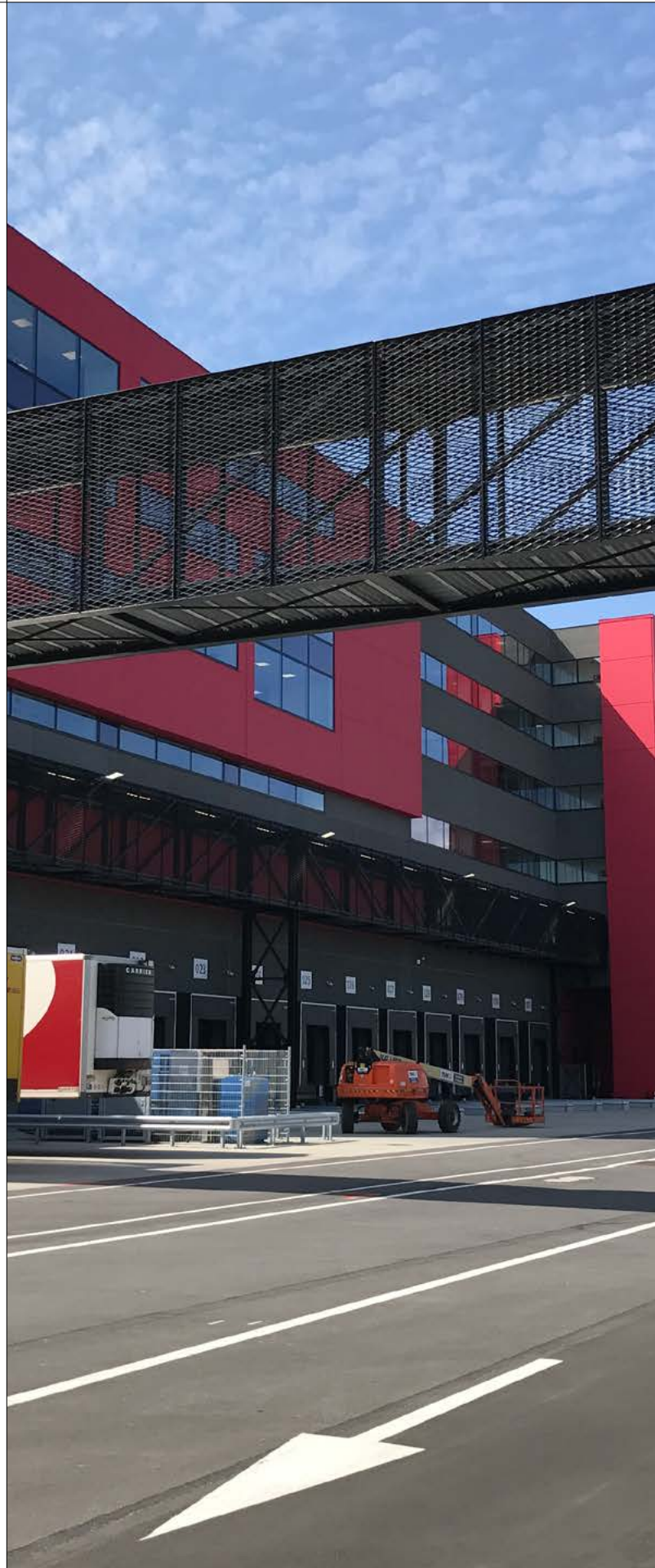
Le capital total de Montea s'élève à € 410.074.807,77 au 31 décembre 2023 et est représenté par 20.121.491 actions cotées à la fois sur Euronext Brussels et Euronext Paris. Toutes les actions émises sont entièrement libérées et sont sans valeur nominale. Les actions sont nominatives et dématérialisées, et chaque action donne droit à une voix. Montea détient 76.874 actions propres au 31 décembre 2023.

Seul l'Administrateur Unique est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois aux dates et selon les modalités qu'il déterminera, conformément à la législation applicable, avec des restrictions quant à la nature des augmentations de capital et jamais au-delà du montant maximum légal, qui est de quatre cent dix millions soixante-quatorze mille huit cent sept euros soixante-dix-sept centimes (€ 410.074.807,77), voir section 10.1.2.

Le coût du financement est un poste de coût majeur dans le résultat de Montea. C'est pourquoi Montea gère le coût de ses financements de manière proactive. Tout d'abord, la Société souhaite garantir que ses différents financements sont disponibles sur la plus longue période possible. De plus, la Société vise des financements à taux d'intérêt variables qui sont en grande partie couverts par des instruments de couverture.

Cette politique est basée sur le fait qu'elle offre une protection contre les fluctuations perturbatrices des cycles économiques.

En période de forte conjoncture, le coût du financement peut augmenter. Cela est généralement compensé par des revenus opérationnels plus élevés (comme un taux d'occupation plus élevé et une inflation plus élevée). Cette compensation est plutôt limitée, c'est pourquoi une politique de couverture a été mise en place pour la majeure partie de la dette.



Indicateurs financiers

EPRA LTV

39,7 % **33,5 %**
2022 2023

Taux de couverture

96,0 % **97,3 %**
2022 2023

Coût moyen de la dette

1,9 % **2,3 %**
2022 2023

Dette nette/EBITDA (ajustée)

2023 **6,8x**

2022 **8,4x**

Durée moyenne des instruments de couverture (en années)

2023 **7,0**

2022 **7,6**

Durée moyenne des contrats de crédit (en années)

2023 **7,3**

2022 **6,9**

Taux de couverture des intérêts

2023 **4,5x**

2022 **4,9x**

4.2.2 Flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2023 est expliqué ci-dessous :

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	67.766	15.172
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	111.974	84.458
Résultat net	118.810	204.458
Charges d'intérêts nettes	18.754	17.931
Produits financiers	-866	-171
Impôts	-36.209	19.904
Plus (-)/moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	-19
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	100.489	242.103
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	14.043	-58.408
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.870	-92.864
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	515	-7.751
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	336	432
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	335	-160
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	3.359	-158.751
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	9.937	-9.879
Diminution (+)/augmentation (-) des stocks	0	0
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	-1.811	10.985
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	8.126	1.106
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-86.337	-362.371
Investissements	-86.337	-362.424
Paiements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-76.642	-291.228
Paiements pour les acquisitions d'immeubles destinés à la vente	0	0
Paiements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-6.215	-70.598
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-481	-598
Désinvestissements	0	53
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	53
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	-5.800	330.507
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	-79.333	280.062
Augmentation de capital	145.217	120.211
Dividendes versés	-59.230	-49.109
Intérêts payés	-12.454	-20.657
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	87.604	67.766

4.2.3 Structure de financement

Les chiffres de la capitalisation et du fardeau de la dette ont été repris des états financiers établis conformément aux normes IFRS, telles qu'approuvées par l'UE, pour la période se terminant le 31 décembre 2023.

Ces informations doivent être lues en conjonction avec les états financiers et les notes afférentes.

Capitalisation au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, les fonds propres consolidés s'élèvent à € 1.520.777.290,15.

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	CAPITAL	PRIMES D'ÉMISSION	RESERVES	RÉSULTAT	INTÉRÊTS MINORITAIRES	CAPITAUX PROPRES
AU 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	29.467	84.584	13.092	0	2.448	129.591
Augmentation de capital	35.627	84.584	0	0	0	120.211
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	14.928	0	0	14.928
Actions propres	-14.649	0	0	0	0	-14.649
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	8.489	0	-1.695	0	0	6.794
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	2.287	2.287
Corrections	0	0	-141	0	161	20
Dividendes	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Résultat reporté	0	0	227.848	-227.848	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	46	204.458	-46	204.458
AU 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	41.670	104.310	15.352	0	-1.355	159.977
Augmentation de capital	40.907	104.310	0	0	0	145.217
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	15.428	0	0	15.428
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	763	0	-248	0	0	515
Intérêts minoritaires	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Corrections	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Résultat reporté	0	0	204.458	-204.458	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-285	118.810	285	118.810
AU 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777

La dette au 31 décembre 2023

La société veille à contracter les financements nécessaires en temps voulu. Dans cette optique, l'équilibre entre le coût du financement, la durée et la diversification des sources de financement est toujours privilégié.

Les dettes financières de Montea au 31 décembre 2023 s'élèvent à € 851,5 millions (€ 815,3 millions à long terme et € 36,2 millions à court terme) et se répartissent comme suit :

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Dettes financières non courantes	815.327	872.967	556.509
Etablissements de crédit	103.999	159.333	310.833
Obligations	662.739	662.450	198.758
Cautions et garanties bancaires déposées	1.489	1.938	1.588
Leasing financier	465	595	718
Autres ¹	46.634	48.652	44.612
Dettes financières courantes	36.162	59.919	92.940
Etablissements de crédit	33.333	57.333	90.833
Obligations	0	0	0
Leasing financier	117	110	104
Autres ¹	2.712	2.475	2.003
Total	851.490	932.886	649.449

La société dispose d'un total de lignes de crédit utilisées de € 137,3 millions. Montea détient au 31 décembre 2023 un montant total de lignes de crédit bilatérales confirmées de € 327,5 millions auprès de 6 établissements financiers.

Il reste une capacité non utilisée de € 190,2 millions, ce qui signifie que 41,9 % des lignes de crédit sont utilisées. Au 31 décembre 2023, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit est de 3,8 ans.

De plus, Montea détient également un total de € 665 millions d'obligations, entièrement utilisées. Ces obligations comprennent principalement € 235 millions d'obligations vertes émises par Montea en 2021 (Placement privé aux États-Unis) et € 380 millions de notes non garanties vertes émises en 2022 (Placement privé aux États-Unis). Au 31 décembre 2023, la durée moyenne pondérée des obligations en cours est de 9,0 ans.

Par ailleurs, il existe un total de dettes de location de € 49,8 millions, réparties entre court et long terme, principalement constituées par la prise en compte d'une obligation de location concernant les terrains concédés (entrée en vigueur de l'IFRS 16) et, d'autre part, pour le financement des panneaux solaires sur le site d'Alost.

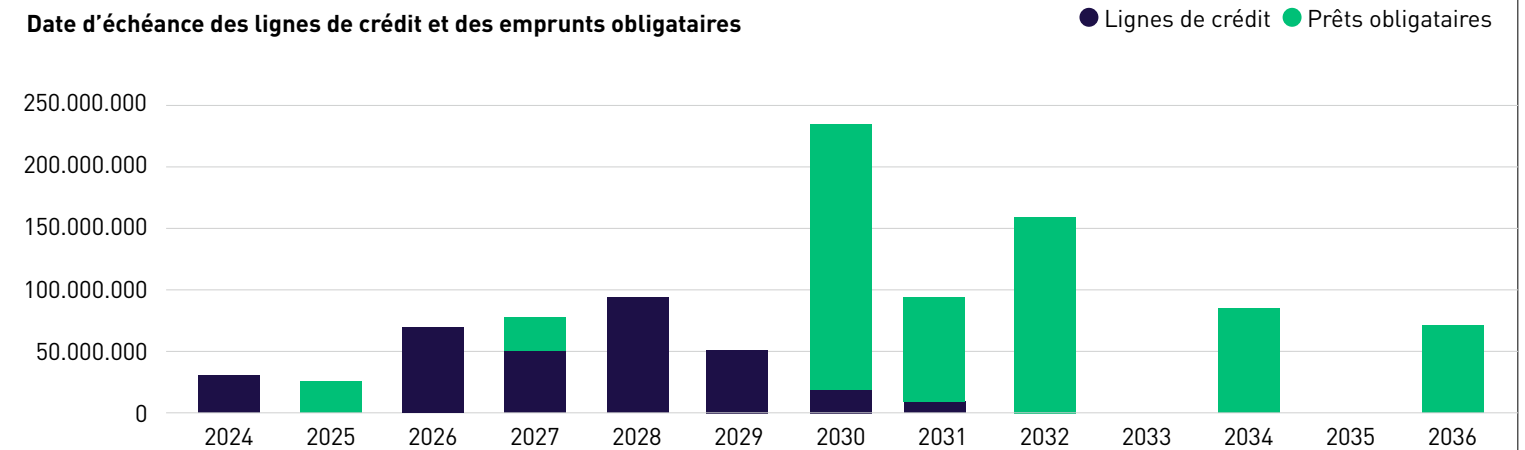
La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, obligations et obligations de location) s'élève à 7,3 ans au 31 décembre 2023, ce qui est une augmentation par rapport au 31 décembre 2022 (6,9 ans), en raison de la part accrue des obligations dans les obligations totales.

Le coût moyen pondéré du financement de la dette s'élève à 2,3 % en 2023 (contre 1,9 % à la même période l'année précédente), principalement en raison des obligations émises en 2022. Le ratio de couverture des intérêts est de 4,5x à la fin de décembre 2023, contre 4,9x fin 2022. Montea respecte largement les conventions en matière de ratio de couverture des intérêts conclues avec ses institutions financières.

Le graphique ci-dessous montre au 31 décembre 2023 dans quelle année les lignes de crédit et les obligations arrivent à échéance. La Société veille toujours à ce que toutes les dettes n'arrivent pas à échéance la même année.

Nonobstant ce qui précède, la société n'a pas accordé d'hypothèque, de gage sur des biens commerciaux ou de procuration pour établir un mandat hypothécaire ou un mandat de gage sur les biens commerciaux.

Date d'échéance des lignes de crédit et des emprunts obligataires



LTV EPRA retenu

Avec un ratio LTV EPRA retenu de 33,5 % à la fin de décembre 2023 (contre 39,7 % à la fin de décembre 2022) et un ratio dette nette/EBITDA (ajusté) amélioré de 6,8 fois, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une solvabilité solide. Les investissements sont toujours évalués en fonction de la stratégie de financement de Montea. Cette stratégie consiste à financer les nouveaux investissements immobiliers avec au moins 50 % de fonds propres et jusqu'à 50 % de fonds empruntés, ce qui se traduit par un ratio d'endettement maximum de 50 % et une dette nette/EBITDA (ajustée) d'environ 9 fois.

Le ratio d'endettement de la Société ne doit pas dépasser 65 % selon l'Arrêté royal relatif aux SIR. La Société a conclu des conventions avec les établissements financiers selon lesquelles le ratio d'endettement consolidé ne peut pas dépasser 60 %, et les conditions des obligations stipulent un ratio d'endettement consolidé maximal de 65 %. Le ratio d'endettement calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées s'élève à 36,2 % fin décembre 2023.

L'indemnisation du risque de taux d'intérêt

Comme mentionné précédemment, Montea met en œuvre une politique de financement dans laquelle elle couvre une grande partie de sa dette financière. Le ratio de couverture, qui représente le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable couvertes par un instrument de couverture, s'élève à 97 % à la fin de 2023.

Op 31 décembre 2023, la Société a souscrit un total de € 612,5 millions de contrats de couverture de type "IRS" et de cap d'intérêt.

La durée moyenne pondérée des instruments de couverture des taux d'intérêt s'élève à 7,0 ans fin décembre 2023. Pour une description des instruments de couverture de Montea, veuillez vous référer à la section 8 (Note 17 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) de ce rapport.

Convenants et garanties

Les dispositions contractuelles des facilités de crédit stipulent que Montea doit demeurer qualifiée en tant que société immobilière réglementée (GvV) en Belgique, y compris avec un ratio d'endettement maximal de 60 % et un ratio de couverture des intérêts minimum. Les dispositions contractuelles des obligations prévoient également un ratio d'endettement maximal et un ratio de couverture des intérêts minimums.

Montea confirme avoir respecté toutes ces conditions tout au long de l'exercice 2023. Au 31 décembre 2023, le ratio de couverture des intérêts était de 4,5x, contre 4,9x à la fin de l'année précédente.

[1] La rubrique "Autres" comprend principalement des obligations de location relatives à des terrains de concession, conformément à la norme IFRS 16.

4.2.4 Renforcement supplémentaire de la structure de financement en 2023

Montea a annoncé en 2023 son objectif de développer pas moins d'un million de mètres carrés de son portefeuille foncier au cours des années 2024 et 2025. À ce jour, 56.000 m² ont déjà été livrés et Montea prévoit de déployer le reste, soit environ 941.000 m². Pour ce faire, une stratégie de financement appropriée a été élaborée afin de répondre à ces engagements d'investissement et de consolider la solide structure de capital de l'entreprise.

Au cours de l'année 2023, l'entreprise a renforcé ses ressources financières comme suit :

Dividende optionnel – 51 % des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en choisissant des actions : ¹

Pour soutenir sa croissance future, Montea a de nouveau offert à ses actionnaires un dividende optionnel. Au total, 51 % des coupons n° 25 (représentant le dividende de l'exercice 2022) ont été échangés contre de nouvelles actions.

293.750 nouvelles actions ont été émises pour un montant total de € 21.035.437,50 (€ 5.986.625,00 en capital et € 15.048.812,50 en prime d'émission) dans le cadre du capital autorisé. Le capital de Montea a augmenté à la suite de cette transaction pour atteindre € 373.339.535,39, représenté par 18.318.970 actions.

Placement réussi de nouvelles actions via une augmentation de capital²

En novembre 2023, Montea a placé avec succès, 1.802.521 de nouvelles actions au prix de € 69,90 par nouvelle action dans le cadre du capital autorisé, via une émission privée accélérée exonérée, avec constitution d'un carnet d'ordres accéléré ("accelerated bookbuilding"), auprès d'investisseurs qualifiés et/ou institutionnels internationaux. Ce placement privé a généré un produit brut de € 125.996.218.

Suite à la réalisation du placement privé, le capital total émis par Montea s'élève à € 410.074.807,77, représenté par 20.121.491 d'actions ordinaires entièrement libérées.

Financement des investissements

Les futurs engagements d'investissement seront financés par les lignes de crédit contractées encore disponibles. Compte tenu d'un LTV EPRA de 33,5 % fin décembre 2023, Montea dispose d'un tampon suffisant pour lever des fonds supplémentaires sous forme de lignes de crédit, d'obligations et/ou via un programme de papier commercial.

[1] Veuillez consulter le communiqué de presse du 08/06/2023 ou visitez www.montea.com pour plus d'informations.

[2] Veuillez consulter le communiqué de presse du 21/11/2023 ou visitez www.montea.com pour plus d'informations.

4.3 Événements importants après la date de clôture

Aucun événement majeur ne s'est produit après la date de clôture.



4.4 Prévisions ou estimations de bénéfices

4.4.1 Perspectives

Objectifs liés aux résultats

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

- **2024 – Croissance du résultat EPRA à € 4,55 par action**
 - Ambition d'investissement d'environ € 260 millions
 - Prévision d'inflation de 4,1 %
 - Dividende de € 3,60 par action¹
- **2025 – Croissance du résultat EPRA à € 4,65 par action**
 - Ambition d'investissement d'environ € 200 millions
 - Prévision d'inflation de 2,1 %

Dans ces perspectives, aucun effet positif supplémentaire éventuel sur le résultat EPRA à venir en raison du régime FBI pour les exercices 2023 et 2024 n'est pris en compte (environ € 0,37 par action combiné).

[1] Si Montea obtient le régime FBI pour l'exercice 2023 au cours de l'année 2024, Montea a l'intention de distribuer 80 % de l'effet positif unique qui en découle sous forme de dividende exceptionnel supplémentaire.

Maintien de fondamentaux solides dans un environnement macroéconomique volatile

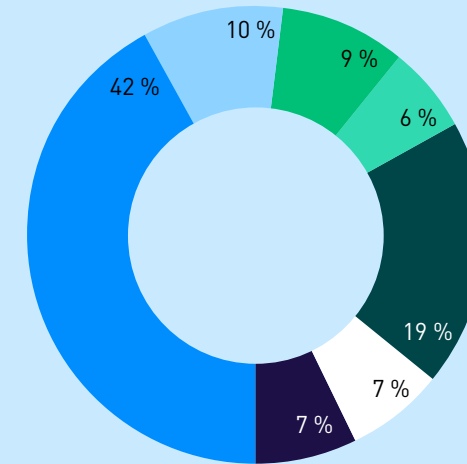
La demande de stockage supplémentaire est forte, tandis que l'offre est rare aujourd'hui. Cela entraîne des taux d'occupation élevés et une pression à la hausse sur les prix des loyers dans la plupart des points chauds logistiques. L'importance de la logistique augmente en raison de tendances clés telles que la perturbation des réseaux mondiaux de chaîne d'approvisionnement, la constitution de stocks stratégiques plus importants et la relocalisation. De plus, le secteur du commerce électronique continue de croître. Montea cherche à relever ces défis en proposant des solutions immobilières innovantes et durables.

Montea souhaite maintenir ses bases solides dans les années à venir. En se concentrant sur le type de clients et leur activité (comme le secteur des soins de santé, le secteur du recyclage...) ainsi que sur les emplacements stratégiques à haute valeur ajoutée (comme les aéroports, les sites liés à l'eau...), Montea réussit à développer son portefeuille immobilier de manière optimale. Cette stratégie se traduit par des indicateurs de performance exceptionnels liés à l'immobilier, tels qu'un taux d'occupation de 100 % à la fin de l'année 2023 (et constamment supérieur à 99 % depuis 2018) et une durée résiduelle moyenne à long terme des baux jusqu'à la première échéance (plus de 6,5 ans à la fin de l'année 2023). Avec une prévision d'inflation moyenne pondérée de 4,1 % en 2024, Montea s'attend à répercuter une moyenne d'environ 4 % à ses clients. L'effet de la répercussion de l'indexation dans le revenu locatif Like-for-Like de 2024 est estimé à 3,6 %. A ce jour, le loyer contractuel est inférieur d'environ 6 % au loyer du marché, ce qui offre un potentiel de hausse pour les années à venir.

Croissance du BPA

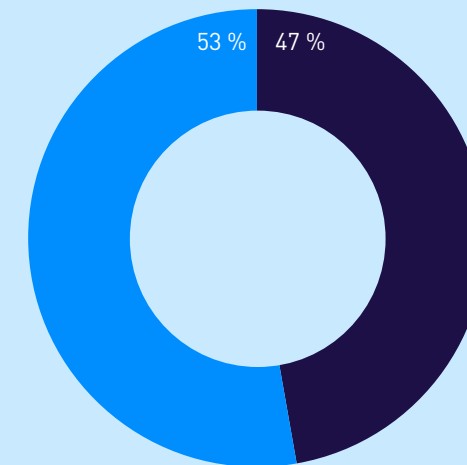


Diversification sectorielle



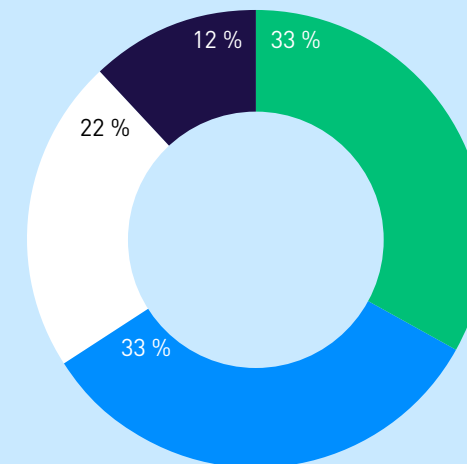
- Commerce de détail
- Automobile
- Secteur pharmaceutique
- Médical Construction
- Industrie
- Alimentation & boissons
- Autres

Multimodalité



- Oui
- Non

Âge des bâtiments



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



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

Montea maintient également son engagement envers la durabilité et est convaincue qu'elle peut jouer un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte écologique et des coûts énergétiques de ses clients. La création de valeur durable est essentielle pour assurer notre croissance à long terme. Montea prévoit d'équiper 100 % de ses toits, dans la mesure du possible sur le plan technique, de systèmes photovoltaïques d'ici la fin de 2024. De plus, Montea entreprend également des actions sur les sites existants pour apporter des améliorations énergétiques, notamment en déconnectant les sites du réseau gazier et en passant à des pompes à chaleur, en installant des LED écoénergétiques, en rénovant et en isolant davantage les toits, et en fournissant des points de recharge (supplémentaires) pour les véhicules électriques.

4.4.2 Hypothèses concernant les perspectives relatives au résultat EPRA

Dans les perspectives, nous décrivons les résultats attendus concernant le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé pour l'exercice 2024 sur la base des chiffres figurant dans le rapport financier annuel au 31 décembre 2023, des informations connues après la date de clôture, et des prévisions calculées sur la base de l'évolution des marchés immobiliers, économiques et financiers.

Ces prévisions et estimations ne doivent pas être interprétées comme une certitude, étant donné que les activités de Montea et le marché dans lequel elle opère sont soumis à des incertitudes et des risques, ce qui fait que ces informations prospectives ne constituent pas un engagement pour la société. Il existe une possibilité que les attentes ne soient pas atteintes.

4.4.3 Hypothèses

Montea applique les méthodes comptables habituelles telles qu'elles sont utilisées dans le cadre de la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2023 conformément aux normes IFRS telles qu'appliquées et mises en œuvre par l'Union européenne et telles que prescrites par l'arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les hypothèses sont construites de manière plutôt conservatrice, mais réaliste. Dans l'élaboration des perspectives pour 2024, la détermination des investissements immobiliers a tenu compte de la réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 260 millions sur l'ensemble de l'année 2024.

4.4.4 Hypothèses relatives aux facteurs sur lesquels Montea peut avoir une influence directe

Résultat net de la location

Le résultat net de la location est estimé sur la base des contrats actuels, en tenant compte de l'hypothèse liée à l'indexation (voir ci-dessous) des contrats de location, qui est appliquée pour chaque contrat individuellement en fonction de la date anniversaire du contrat de location. Pour les contrats de location ayant une possibilité de résiliation en 2024, des estimations individuelles de reprise (prolongation ou renouvellement) sont établies.

Les investissements réalisés en 2023 ont un impact limité sur le résultat net de la location de 2023, mais contribuent pleinement au résultat net de la location de 2024 pour une année entière.

Dans le résultat net de la location, les investissements annoncés ont également été pris en compte :

- Les investissements qui seront livrés en 2024 (voir section 3.1. (projets en cours)) contribuent au résultat net de la location en moyenne un mois après la date de livraison prévue.
- Les investissements dans les projets de panneaux solaires (voir section 3.2. (énergie renouvelable dans les nouveaux développements)) ne contribuent pas au résultat net de la location, à l'exception des Pays-Bas. Les revenus liés à ces investissements sont inclus dans les "Autres produits et charges liés à la location".
- L'ambition supplémentaire d'un montant de € 152 millions (en plus des € 108 millions de projets en cours) ne contribue pas au résultat net de la location de 2024. La plupart des investissements de Montea sont des développements build-to-suit qui ne contribuent au résultat net de la location qu'après une période de développement. Il est supposé ici que la livraison aura lieu en 2025. Cependant, les investissements contribuent au résultat financier car ils génèrent déjà des intérêts intercalaires.

Autres revenus et charges liés à la location

Cette section comprend les charges locatives supportées par le propriétaire ainsi que leur refacturation aux locataires. Pour les projets existants et les investissements identifiés, ces charges et revenus sont enregistrés conformément au contrat de location. Étant donné qu'aucun loyer n'est prévu pour les investissements relevant de l'ambition supplémentaire, aucune autre charge ou revenu lié à la location n'a été enregistré pour ces investissements.

En outre, cette section inclut les revenus des panneaux solaires, qui sont basés sur les courbes prévisionnelles de l'énergie spécifiques à chaque pays, compte tenu de la volatilité des prix de l'énergie. Les revenus des panneaux solaires tiennent également compte de l'impôt sur les bénéfices excédentaires estimé.

Les investissements en panneaux solaires inclus en 2024 (voir section 3.2 (énergie renouvelable dans les nouveaux développements)) génèrent des revenus en Belgique et en France en moyenne deux mois après la date d'achèvement prévue, sont également inclus dans cette section, la rémunération de gestion de l'immobilier que Montea facture à ses clients. Cela prend en compte les nouveaux contrats conclus en 2024 liés aux investissements identifiés.

Coûts immobiliers

Ces coûts comprennent principalement les commissions d'agences immobilières, les frais de gestion interne ainsi que les coûts et taxes liés aux bâtiments non loués. Ils ont été estimés pour 2024 sur la base du portefeuille actuel (en fonction des hypothèses de renouvellement ou de reconduction des baux, voir "Résultat net de la location").

Frais généraux de la société

Ces frais comprennent principalement les éléments suivants :

- Loyer des bureaux en France, aux Pays-Bas et en Allemagne ;
- Frais de marketing, de communication financière et commerciale ;
- Honoraires estimés dus aux conseillers tels que les experts immobiliers, les avocats, les experts fiscaux, les frais informatiques et les honoraires du commissaire ;
- La taxe annuelle d'abonnement des sociétés immobilières réglementées ;
- Honoraires dus pour l'inscription sur Euronext Brussels et Euronext Paris ainsi que les frais de la FSMA ;
- Les coûts de fonctionnement internes de Montea, comprenant la rémunération du Directeur Unique et les coûts du personnel à l'exclusion des frais de gestion interne ; et
- La charge annuelle d'amortissement des investissements à l'exclusion des investissements immobiliers (immobilier, équipement roulant et actif immatériel)
- Les frais généraux sont inclus dans les perspectives sur la base d'estimations effectives par catégorie de coûts. Les coûts de marketing et de personnel sont prévus sur la base d'une estimation approchée au mieux. Montea prévoit également de nouveaux investissements dans le personnel en 2024, notamment dans les équipes nationales, afin de renforcer suffisamment les capacités opérationnelles.

Intérêts payés

Pour estimer les charges d'intérêts, on se base sur l'évolution de la moyenne de l'endettement financier :

- Une dette financière réelle en circulation de € 802,9 millions au 31 décembre 2023, comprenant € 137,3 millions de lignes de crédit en cours, € 665,0 millions d'obligations en circulation et € 0,6 million de dettes de crédit-bail.

- Les changements prévus en 2024 concernant le fardeau de la dette financière ; l'utilisation des lignes de crédit déjà contractées et des nouvelles lignes de crédit pour le financement des investissements en cours et nouveaux, ainsi que le refinancement des obligations arrivant à échéance.

Le coût financier moyen global pour 2024 est calculé en ligne avec le coût moyen de la dette en 2023, en tenant compte d'un taux de couverture conformément à la politique de couverture (voir section 7.1.1 Évolution des taux d'intérêt).

Ensuite, le coût financier total est réduit d'un montant estimé d'intérêts capitalisés calculés sur tous les développements en cours et prévus, ainsi que sur l'ambition incluse en 2024. De cette manière, les intérêts intercalaires calculés sont neutralisés dans le compte des coûts financiers et inclus dans le coût d'investissement du projet du côté actif du bilan jusqu'à leur livraison et donc jusqu'à ce qu'ils commencent à générer des revenus locatifs.

Taxes

Ce poste comprend l'impôt sur les sociétés dû annuellement. La base imposable de Montea est presque nulle en raison de la transparence fiscale dont bénéficie Montea. En effet, la base imposable de la société immobilière réglementée est limitée aux "dépenses rejetées", autres que les dépréciations et moins-values sur actions, et aux "avantages anormaux ou libéralités reçus" (GVV (Belgique), SIIC (France), FBI (les Pays-Bas)). Sur une estimation de la base imposable de l'entité fiscale Montea SA (succursale en France), la taxe sur les dividendes correspondante est estimée. Sur une estimation de la base imposable de Montea Nederland et de ses filiales, l'impôt sur les sociétés (taux = 25,8 %) est prévu. Pour l'Allemagne, un taux d'impôt sur les sociétés de 15,825 % est utilisé. De plus, pour les autres sociétés, filiales directes de Montea qui ne sont pas qualifiées de SIIC (France) ou de FBI (les Pays-Bas), une estimation est faite sur la base des résultats locaux estimés.

4.4.5 Hypothèses concernant les facteurs sur lesquels Montea n'a pas d'influence directe

Dans l'évolution des revenus locatifs, un niveau d'indexation en 2024 est pris en compte sur la base des prévisions de consensus économique du Fonds monétaire international pour 2024. Montea limite le potentiel impact de l'inflation en incluant d'une part dans ses contrats de location une clause permettant l'indexation du loyer actuel, et d'autre part en souscrivant des contrats de couverture pour la plupart des financements à taux d'intérêt variable.

4.4.6 Prévisions du résultat EPRA

Sur la base des hypothèses ci-dessus et des perspectives actuelles pour 2024, Montea prévoit une croissance du résultat EPRA de 4 % à € 93,5 millions.

Les taux d'intérêt sont déterminés sur la base de la courbe des taux d'intérêt futurs (courbe Euribor à 3 mois), en tenant compte des instruments de couverture (prévus).

Les variations de la valeur réelle des instruments de couverture ne sont pas des éléments de trésorerie et n'ont donc pas d'impact sur le résultat EPRA. Ainsi, aucune hypothèse n'a été faite concernant ce poste. Le même raisonnement s'applique aux variations de la valeur réelle du portefeuille immobilier.

En outre, les perspectives peuvent être affectées par des risques de marché, opérationnels, financiers, réglementaires et (géo) politiques.

Cela entraîne une augmentation du résultat EPRA par action de € 4,45 à € 4,55 par action, sans tenir compte du résultat exceptionnel de 2023.

POST-MONEY (EUR x 1.000)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Résultat locatif net	113.647	106.625
Résultat immobilier	122.758	116.139
Total charges immobilières	-3.491	-3.135
Résultat d'exploitation des immeubles	119.267	113.004
Frais généraux de la société	-11.273	-10.077
Autres revenus et charges d'exploitation	-181	-157
Frais généraux de la société	107.813	102.769
Marge d'exploitation ¹	88 %	88 %
Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-11.387	-17.995
Impôts	-2.905	5.236
Résultat EPRA²	93.521	90.010
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-	11.870
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-	30.974
Résultat d'exploitation	-	42.843
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-	-14.043
Resultat net	93.521	118.810
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	20.551.537	18.387.740
Résultat EPRA par action³	4,55	4,45
Résultat exceptionnel EPRA par action	-	0,45

[1] L'exploitation ou la marge opérationnelle est obtenue en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

[2] Le Résultat EPRA est égal au Résultat Net excluant 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 des intérêts.

[3] Le Résultat EPRA par action est calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions de la période.

4.4.7 Prévisions du bilan consolidé

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte lors de l'établissement du bilan consolidé projeté :

Montea vise la réalisation d'un volume d'investissement d'environ € 260 millions en 2024.

Pour l'évolution des fonds propres/étrangers, on a pris en compte le résultat EPRA projeté, un taux de distribution de 80 %, l'offre d'un dividende optionnel et le ratio d'endettement fin 2023. Les investissements projetés pourraient être entièrement financés par des fonds étrangers, ce qui entraînerait un ratio LTV EPRA projeté d'environ 40 % fin 2024.

(en EUR)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	2.534.879.154	2.280.271.420
Instruments de couverture	26.824.936	26.824.936
Autres actifs	203.405.419	126.837.945
Total des actifs	2.765.109.509	2.433.934.301
CAPITAUX PROPRES	1.566.697.776	1.520.777.290
PASSIFS	1.198.411.733	913.157.011
Passifs non courants	1.152.172.578	820.997.371
Provisions	-	-
Autres passifs financiers non courants	494.804	494.804
Passifs d'impôts différés	5.175.225	5.175.225
Autres passifs non courants	1.146.502.549	815.327.341
Passifs courants	46.239.155	92.159.641
Provisions	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-
Comptes de régularisation	35.944.267	35.944.267
Autres passifs courants	10.294.887	56.215.373
Total des capitaux propres et du passif	2.765.109.509	2.433.934.301
Epra LTV	40,3 %	33,5 %
Taux d'endettement	42,2 %	36,2 %

4.4.8 Pronostic du dividende

La politique de distribution est déterminée par le Conseil d'administration de Montea et est proposée à l'assemblée générale annuelle des actionnaires à la fin de l'exercice. Sur la base du résultat EPRA prévu pour 2024, Montea prévoit une nouvelle augmentation du dividende par action, en ligne avec la hausse du résultat EPRA par action, ce qui se traduira par un dividende brut de € 3,60 par action⁴, en tenant compte d'un taux de distribution de 80 %.

4.4.9 Déclaration

Montea déclare que les prévisions de bénéfices ont été établies et préparées sur une base à la fois (i) comparable à celle des informations financières historiques, et (ii) en conformité avec sa politique comptable.

4.4.10 Rapport du commissaire sur les perspectives 2024

Pour le rapport du commissaire, veuillez vous référer au chapitre 9, section 9.4 "Rapports d'experts".

[4] Si Montea obtient le régime FBI pour l'exercice 2023 au cours de l'année 2024, Montea a l'intention de distribuer un dividende exceptionnel correspondant à 80 % de l'impact positif unique résultant de cela.



Montea en bourse

5.1	Évolution de l'action Montea	128
5.2	Structure du capital et de l'actionariat	129
5.3	Notification de transparence	130
5.4	Agenda des actionnaires	130

Montea en bourse

5.1 Évolution de l'action Montea

L'action Montea s'adresse aux investisseurs privés ou institutionnels belges et étrangers qui sont attirés par un investissement indirect en immobilier logistique et par l'obtention d'un bon rendement dividendaire avec un profil de risque modéré.

L'action Montea est cotée sur Euronext Brussels (MONT) depuis octobre 2006 et sur Euronext Paris (MONTP) depuis décembre 2006. Elle fait partie du compartiment C (Mid Caps).

Sur base du cours de clôture du 31/12/2023 (€ 86,20), l'action Montea est cotée 13,8 % au-dessus de la valeur d'actif net EPRA NTA.

Le conseil d'administration de l'Administrateur Unique proposera à l'assemblée générale de Montea du 21 mai 2024 de distribuer un dividende brut de € 3,74 brut par action correspondant à € 2,62 net par action¹.

PERFORMANCE BOURSIÈRE	31/12/2023	31/12/2022
Course de bourse (€)		
A la clôture	86,20	66,60
Le plus haut	88,20	137,00
Le plus bas	61,90	62,20
Moyen	73,84	94,14
NAV par action (€)		
IRFS NAV	75,74	72,32
EPRA NTA	74,38	71,72
Prime/réduction par rapport à IRFS NAV (%)	13,8 %	-7,9 %
Rendement du dividende (%)	4,3 %	5,0 %
Distribution proposée (€)		
Dividende brut par action	3,74	3,30
Dividende net par action	2,62	2,31
Volume (nombre d'actions)		
Volume quotidien moyen	18.366	17.583
Volume de période	4.683.358	4.518.768
Nombre d'actions en circulation en fin de période	20.121.491	18.025.220
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	1.734.473	1.200.480
Ratios (%)		
Vélocité	23 %	25 %

[1] Le précompte mobilier sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées est de 30 %, sous réserve de quelques exceptions (article 269 du Code des impôts sur les revenus 1992).

5.2 Structure du capital et de l'actionariat

5.2.1 Capital

Le capital consolidé de Montea au 31 décembre 2023 s'élève à € 410.074.807,77, y compris les coûts de l'augmentation de capital et les variations de valeur des actions propres.

Le capital est représenté par 20.121.491 actions ordinaires sans valeur nominale, entièrement libérées. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions confère un droit de vote à l'assemblée générale (à l'exclusion des actions propres de la Société dont le droit de vote est suspendu) et représente

le dénominateur aux fins des notifications prévues par la Réglementation sur la transparence. Le capital peut être augmenté ou réduit conformément aux dispositions légales et aux statuts. L'Administrateur Unique est autorisé à augmenter le capital dans le cadre du mandat accordé pour le capital autorisé (pour plus de détails à ce sujet, voir la section 10.1.2 de ce rapport intégré et l'article 6.3 des statuts de Montea).

5.2.2 Structure de l'actionariat

L'actionariat de Montea au 31 décembre 2023 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2023 ²	% ³	Nombre d'actions au 31/12/2022	%
Famille De Pauw	2.053.020	10,20 %	2.053.020	11,39 %
Belfius Insurance Belgium - Avenue Galilée 5, 1210 Bruxelles	433.516	2,15 %	433.516	2,41 %
Federale Verzekeringen - Rue de l'Etuve 12, 1000 Bruxelles	788.215	3,92 %	788.215	4,37 %
Patronale Life - Avenue Bischoffsheim 33, 1000 Bruxelles	964.785	4,79 %	964.785	5,35 %
Ethias NV, Rue des Croisiers 24, 4000 Liège	607.130	3,02 %	607.130	3,37 %
Groupe BlackRock	660.939	3,28 %	660.939	3,67 %
Autres actionnaires en dessous du seuil statutaire	14.613.886	72,63 %	12.517.615	69,45 %
Total	20.121.491	100,00 %	18.025.220	100,00 %

Les informations incluses dans le tableau ci-dessus sont basées uniquement sur les notifications de transparence reçues par la Société conformément à la Réglementation sur la transparence et supposent que rien n'a changé depuis la dernière notification de transparence reçue. Les notifications de transparence reçues sont disponibles sur [le site web de Montea](#).

Jusqu'à la date de publication du présent rapport annuel, la Société n'a reçu aucune notification de transparence relative à une situation postérieure au 31 décembre 2023.

Les principaux actionnaires n'ont pas de droits de vote dérogatoires. Il n'existe aucun accord connu dont le déclenchement à une date ultérieure pourrait entraîner un changement de contrôle de l'émetteur.

[2] Le nombre d'actions détenues par les actionnaires susmentionnés et le public a été déterminé en supposant que le nombre total d'actions détenues par les actionnaires obligés de faire une déclaration de transparence conformément aux dispositions légales et statutaires n'a pas changé depuis leur dernière déclaration de transparence.

[3] Ce pourcentage a été déterminé (i) en supposant que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la dernière déclaration de transparence, et (ii) en tenant compte du nombre total d'actions de Montea SA en circulation au 31/12/2023.

Famille De Pauw

La famille De Pauw est composée de :

- Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw et leurs enfants respectifs ;
- L'indivision De Pauw ;
- Montea Management SA, qui est contrôlée par les frères et soeurs De Pauw susmentionnés.

Sur la base des informations contenues dans les notifications de transparence reçues, ils détenaient 10,20 % des droits de vote de Montea au 31 décembre 2023. La famille De Pauw agit de concert.

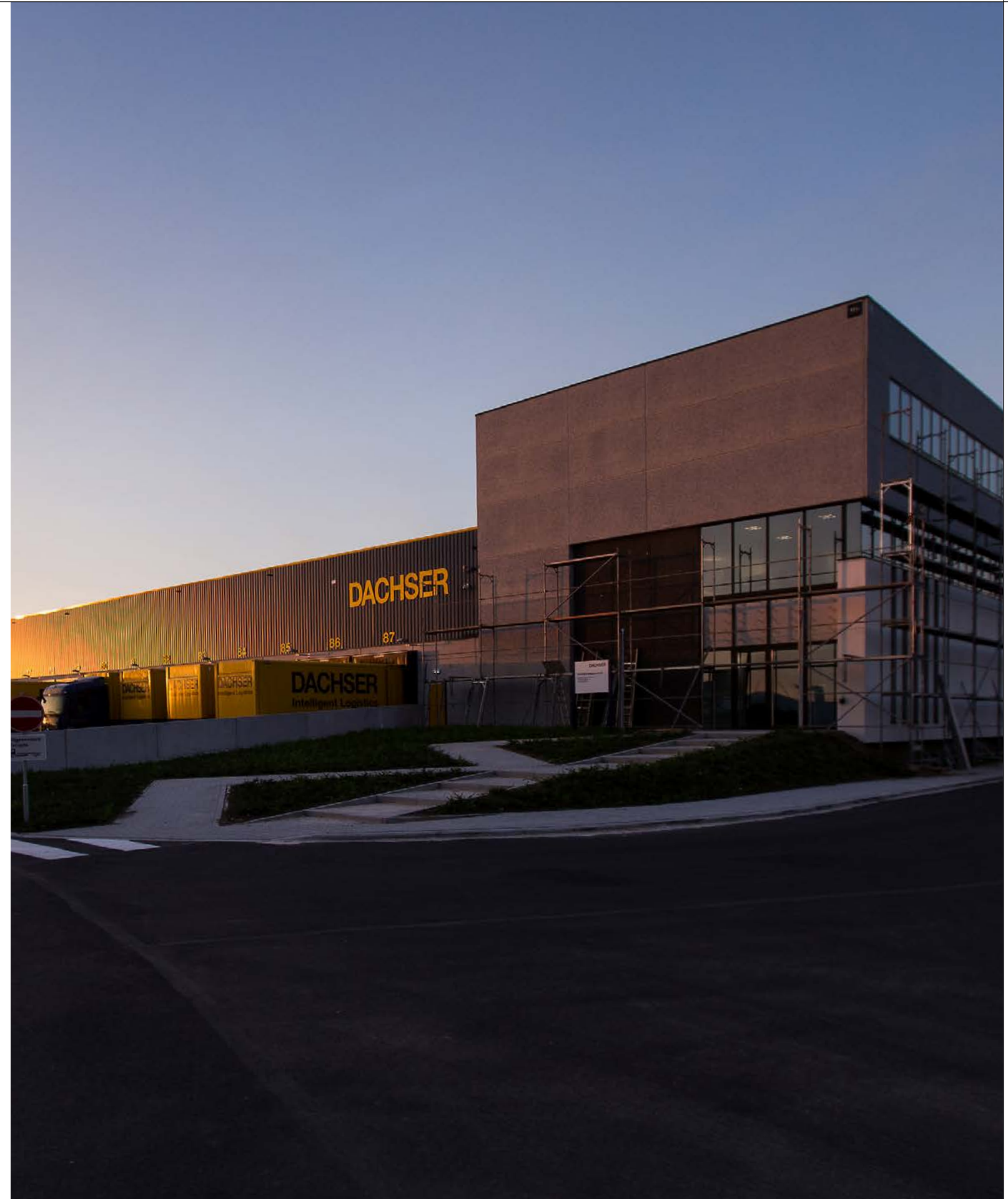
5.3 Notification de transparence

Toute personne qui acquiert ou transfère directement ou indirectement des titres avec droit de vote de la Société doit notifier à la FSMA et à la Société le nombre de titres qu'elle détient lorsque les droits de vote attachés à ses titres avec droit de vote sont activement ou passivement inférieurs ou supérieurs au seuil statutaire de 3 % du nombre total de droits de vote attachés aux titres de la Société.

Conformément à l'article 6 de la Loi du 2 mai 2007, la même obligation de notification s'applique en cas de dépassement actif ou passif des seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, etc. pour chaque tranche de 5 % de points.

5.4 Agenda des actionnaires

07/05/2024	Déclaration intermédiaire - résultats au 31/03/2024 (après clôture de la bourse)
08/05/2024	Réunion d'analystes en ligne concernant les résultats au 31/03/2024 (11h00)
21/05/2024	Assemblée générale des actionnaires (10h00)
04/06 - 05/06/2024	Capital Markets Day
20/08/2024	Rapport financier semestriel - résultats au 30/06/2024 (après clôture de la bourse)
21/08/2024	Réunion d'analystes en ligne concernant le rapport financier semestriel (11h00)
24/10/2024	Déclaration intermédiaire - résultats au 30/09/2024 (après clôture de la bourse)
25/10/2024	Réunion d'analystes en ligne concernant les résultats au 30/09/2024 (11h00)





Déclaration de gouvernance d'entreprise

6.1	Déclaration de gouvernance d'entreprise	134
6.2	Description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques	135
6.3	Organes d'administration, de gestion et de surveillance et direction de l'entreprise	137
6.4	Conflits d'intérêts	156
6.5	Relations familiales entre les actionnaires, les administrateurs et les dirigeants effectifs	160
6.6	Informations conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007	160
6.7	Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique	162
6.8	Rapport de rémunération	163

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise décrit les principales règles adoptées par Montea en conformité avec la législation et les recommandations en matière de « corporate governance » et la manière dont Montea les a appliquées au cours de l'exercice financier 2023. La législation applicable comprend non seulement le CSA, mais aussi la Loi SIR et l'AR SIR.

Montea applique depuis le 1er janvier 2020 le [Corporate Governance Code 2020 belge](#) comme code de référence (ci-après Code 2020). S'il y est dérogé, Montea s'en explique dans sa déclaration de gouvernance d'entreprise

conformément à l'article 3:6, §2 CSA. Cela tient compte de la taille de l'entreprise et de la nature de ses activités.

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

Montea a été fondée en tant que société anonyme et ne compte qu'un seul administrateur nommé statutairement, Montea Management NV, à son tour organisée en tant que société anonyme avec un conseil d'administration moniste.

6.1 Déclaration de gouvernance d'entreprise

6.1.1 Respect du Code 2020 et de la Charte de gouvernance d'entreprise

La Société et son Administrateur Unique ont respecté en 2023 les recommandations du Code 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 de la Société 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 de ses grandes orientations stratégiques.

La structure de Montea et de son Administrateur Unique est ainsi transparente en termes de gouvernance d'entreprise. Dans la Charte de gouvernance d'entreprise, tel que modifié pour la dernière fois le 28 octobre 2021 (consultable sur le [site web](#)) et dans la présente déclaration de gouvernance d'entreprise, le terme "conseil d'administration" désigne donc le conseil d'administration de l'Administrateur Unique.

La Société respecte les dispositions du Code 2020, à l'exception des dispositions suivantes :

- 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 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 de l'entreprise et dans la stratégie ESG, approuvés par le conseil d'administration. Il n'existe donc pas de nécessité immédiate de rémunérer partiellement en actions les administrateurs non exécutifs ni les administrateurs indépendants. Ceci 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 Code 2020. Montea estime que cela n'est pas nécessaire car il existe un plan d'option ainsi qu'un plan d'achat au bénéfice de certains membres du management (voir section 6.8 de ce rapport annuel) et ces personnes sont donc incitées à prendre en compte la perspective d'un actionnaire à long terme.
- 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 Code 2020. Cette recommandation sera prise en compte pour des 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 Code 2020, la Société n'a pas conclu de relationship agreement avec un de ses actionnaires clés. À la date de ce rapport 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. Ceci sera revue annuellement.

6.2 Description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

6.2.1 Général

Le conseil d'administration 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 sur la base des éléments suivants :

- la définition de son environnement de contrôle (le cadre général juridique, financier et opérationnel) ;
- la définition et la classification des principaux risques auxquels la Société est exposée¹ ;
- l'analyse de la mesure dans laquelle la Société maîtrise ces risques.

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

6.2.2 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, leader dans le domaine de l'immobilier logistique. Montea se donne pour but de créer un portefeuille immobilier diversifié, constitué à la fois de développements propres et standing investments, qui génère des revenus stables et récurrents. Montea tient à cet égard compte des évolutions du marché logistique en Belgique, aux Pays-Bas, France et en Allemagne.
- **Une définition du rôle des différents 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, KPMG, Animo Law, Primexis, ABAB, Meijburg & Co et Bartsch) pour les questions comptables et fiscales. Pour la clarté, ces conseillers fournissent seulement une assistance, sans aucune délégation de tâches de gestion.

[1] Pour la description des risques matériels et spécifiques suffisants, veuillez vous référer à la section 7 "Facteurs de risque".

- **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.
- **Mesures pour assurer une compétence suffisante** : La Société assure une 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 différents 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.

6.2.3 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 annuellement à l'évaluation du comité d'audit. Les risques suffisamment spécifiques et importants pour la Société, sont examinés au chapitre « Facteurs de risque » de ce rapport annuel.

Les activités de contrôle spécifiques de la Société se répartissent aux catégories suivantes :

- **Activités de contrôle sur une base statutaire et contractuelle** : 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 transactionnels 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** :
 - le cas échéant, 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 du niveau d'endettement, 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.

6.2.4 L'information financière et la communication

La communication générale au sein de la Société est adaptée à sa taille et repose principalement sur la communication générale du personnel, les réunions de travail internes et la correspondance par e-mail générale.

La communication sur les informations financières est organisée sur une base trimestrielle, semestrielle et annuelle. Un planning rétroactif est établi à cet effet chaque année. L'équipe comptable interne (employés locaux en Belgique, en France et aux Pays-Bas, assistance d'un expert-comptable externe en Allemagne) fournit les données comptables. Ces données sont consolidées et vérifiées par l'équipe de contrôle de gestion, qui en fait rapport au CFO.

6.2.5 La surveillance et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au cours de l'exercice financier par :

- le comité d'audit ;
- le commissaire dans le cadre de leur contrôle semestriel et annuel des chiffres financiers ;
- la personne en charge de l'audit interne : jusqu'au 31 décembre 2023, la fonction d'audit interne indépendante a été déléguée à Trifinance Belgium NV, représentée par Alexander Van Caeneghem. À partir du 1er janvier 2024,

la fonction d'audit interne indépendante est déléguée pour une période de trois ans à BDO, représentée par Steven Cauwenberghs.

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

6.3 Organes d'administration, de gestion et de surveillance et direction de l'entreprise

6.3.1 Généralités

Conformément au CSA et à ses statuts, Montea est dirigée par Montea Management NV. Montea Management NV a été nommée administrateur unique statutaire de Montea pour une période se terminant le 30 septembre 2026.

L'Administrateur Unique est à son tour représenté extérieurement par son représentant permanent, M. Jo De Wolf.

L'Administrateur Unique est géré par un conseil d'administration composé de manière à ce que Montea puisse être gérée conformément à la Loi SIR et à l'AR SIR, et compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du CSA juncto recommandation 3.5 du Code 2020.

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 l'Administrateur Unique et à ses administrateurs. Dans cette perspective, Montea a étendu les principes de gouvernance d'entreprise aux administrateurs de l'Administrateur Unique.

La structure de gouvernance d'entreprise de Montea peut se représenter schématiquement comme suit :

- **les organes de direction, sur deux niveaux**
 - l'Administrateur Unique, représenté par son représentant permanent, M. Jo De Wolf ;
 - le conseil d'administration de l'Administrateur Unique.
- **le management exécutif**
- **les instances de surveillance**
 - surveillance interne : les dirigeants effectifs, le compliance officer, la personne chargée de la maîtrise des risques et la personne chargée de l'audit interne ;
 - surveillance externe : le commissaire et l'FSMA.

Les personnes faisant partie de la direction de l'entreprise, ainsi que l'Administrateur Unique, ont leur adresse professionnelle au siège de Montea (uniquement pour les affaires concernant Montea).

6.3.2 Conseil d'administration

6.3.2.1 Nomination – critères de qualification - composition

Nomination

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale de l'Administrateur Unique à la majorité ordinaire à partir d'une liste de candidats proposée par le conseil d'administration, sur avis 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 est composée des cinq enfants de feu M. Pierre De Pauw, détenant chacun 20 % des actions.

Les membres du conseil d'administration de l'Administrateur Unique sont, conformément à l'article 14, §1 de la Loi SIR, exclusivement des personnes physiques. Les administrateurs sont en principe nommés pour une période (renouvelable) maximale de quatre ans, afin de garantir une rotation suffisante.

La proposition de nomination, de renouvellement ou de révocation des administrateurs est soumise préalablement à l'approbation et/ou communiquée à la FSMA conformément à l'article 14, §4, alinéa 4 de la Loi SIR.

Le processus de nomination est dirigé par le président du conseil d'administration.

Les candidats administrateurs ou candidats à un renouvellement en tant qu'administrateur sont proposés aux actionnaires de l'Administrateur Unique sur recommandation du comité de rémunération et de nomination.

Avant chaque nouvelle nomination ou renouvellement, une évaluation des compétences, connaissances et expériences déjà présentes au sein du conseil d'administration est effectuée. Cela garantit la diversité et la complémentarité nécessaires en termes de différents antécédents et compétences des administrateurs.

Critères de qualification

Les membres du conseil d'administration sont évalués selon les critères suivants :

- connaissance du secteur du transport et de la logistique ;
- connaissance du secteur de la construction et du marché immobilier logistique ;
- connaissance du flux logistique des marchandises et du fonctionnement des ports ;
- expérience en tant qu'administrateur d'une entreprise cotée en bourse (immobilière) ;
- expérience internationale ;
- connaissance de l'ESG au sens large ;
- connaissance des ressources humaines ;
- connaissance financière générale et connaissance de la législation comptable, y compris les règles IFRS ;
- esprit d'entreprise.

Lors de la sélection et de l'évaluation des administrateurs, une attention particulière est portée à la connaissance et à l'expérience des questions liées à l'ESG. Cela est également clairement reflété dans la composition actuelle du conseil d'administration : tous les administrateurs indépendants non exécutifs

possèdent une vaste expérience et une connaissance considérable des questions liées à l'ESG grâce à leur expérience de plusieurs années (au C level) dans des entreprises belges et internationales (cotées en bourse) ayant un solide expérience en matière d'ESG (pour plus de détails, voir la section "curricula" ci-dessous).

Les administrateurs non exécutifs ne peuvent occuper plus de cinq (5) mandats d'administrateur simultanément dans des sociétés cotées en bourse. Toute modification de leurs autres engagements en dehors de Montea est communiquée en temps opportun au président du conseil d'administration.

Conformément à l'article 13 de la Loi SIR, au moins trois administrateurs doivent être indépendants au sens de l'article 7:87 du CSA juncto recommandation 3.5 du Code 2020. À ce jour, quatre administrateurs remplissent ces critères d'indépendance : Philippe Mathieu, Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer et Lieve Creten.

Composition

Le conseil d'administration se compose de sept membres et était constitué comme suit au 31 décembre 2023 :

Nom	Fonction	Début du premier mandat	Fin du mandat
Dirk De Pauw	Administrateur exécutif et, depuis le 1/10/2014, également président du conseil d'administration	01/10/2006	20/05/2025
Jo De Wolf	Administrateur exécutif, Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	19/05/2026
Peter Snoeck	Administrateur non exécutif	01/10/2006	20/05/2025
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif	15/05/2018	20/05/2025
Barbara De Saedeleer	Administrateur indépendant non exécutif	18/05/2021	21/05/2024
Koen Van Gerven	Administrateur indépendant non exécutif	18/05/2021	21/05/2024
Lieve Creten	Administrateur indépendant non exécutif	17/05/2022	20/05/2025

Lors de l'assemblée générale de l'Administrateur Unique du 21 mai 2024, la renouvellement du mandat de Koen Van Gerven et Barbara De Saedeleer en tant qu'administrateurs indépendants non exécutifs pour un nouveau mandat de quatre ans sera soumise à l'approbation.

Ci-dessous, vous trouverez le curriculum vitae succinct de chacun des administrateurs et des dirigeants effectifs, avec mention des autres mandats qu'ils ont occupés en tant que membres des organes administratifs, de gestion ou de contrôle au sein d'autres sociétés au cours des cinq dernières années (à l'exception des filiales de la Société).



Dirk De Pauw

- Président du conseil d'administration et des comités d'investissement
- Début du mandat : 01/10/2006 - Reconduit jusqu'au 20/05/2025

Dirk De Pauw, né en 1956, est l'un des actionnaires fondateurs de Montea. Il a obtenu son diplôme en comptabilité et gestion des affaires à l'IHNUS de Gand et a ensuite suivi des formations complémentaires à la Vlerick Business School.

a) Les mandats qui ont pris fin au cours des cinq dernières années : jusqu'au 29 février 2020, Dirk De Pauw était le 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 BV, était administrateur chez Project Planning Degroote CV. Il était également administrateur chez Tack Buro BV jusqu'à ce que cette entité fusionne début 2022 avec CLIPS NV.

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 BV, président des comités d'investissement de Montea.

Il est également administrateur délégué de CLIPS NV (depuis 1982), K&D Invest NV (depuis 2006) et Fadep NV (depuis 2018). De plus, il est président du conseil d'administration de Vastgoedgroep Degroote (depuis 2022).

Jo De Wolf

- Administrateur exécutif et CEO – dirigeant effectif
- Début du mandat : 30/09/2010 - Reconduit jusqu'au 19/05/2026

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 qui ont pris fin au cours des cinq dernières années : néant

b) Les mandats en cours : Jo De Wolf est administrateur exécutif et administrateur délégué de l'Administrateur Unique. Il 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 vzw (Union professionnelle du secteur immobilier). Depuis décembre 2016, il est administrateur de Good Life Investment Fund CV. Jo De Wolf est également administrateur de The Shift vzw depuis juin 2021.

Depuis janvier 2020, en tant que représentant permanent de Lupus AM BV, il est le président du conseil d'administration (et administrateur indépendant) de Premier Development Fund 2 BV.

Enfin, depuis le 15 mai 2023, en tant que représentant permanent de Lupus AM BV, il est administrateur indépendant non exécutif de Nextensa NV.

Jimmy Gysels

- Dirigeant effectif
- Début du mandat : 1er 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 échus au cours des cinq dernières années : administrateur chez Pubstone NV et Pubstone Properties BV (tous deux terminés 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

Peter Snoeck, né en 1957, a obtenu son 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 qui ont pris fin au cours des 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 NV, DPCo NV et Immo-Lux NV.

Philippe Mathieu

- Administrateur indépendant non exécutif
- Début du mandat : 15/05/2018 - Nomination jusqu'au 20/05/2025

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

a) Les mandats qui ont pris fin au cours des cinq dernières années : En tant que représentant permanent de Sobelder NV, CEO d'ECS Corporate NV. En tant que représentant permanent de ECS Corporate NV, administrateur délégué d'ECS European Containers NV, DD Trans NV, 2XL NV, 2XL France SAS, 2XL UK et président du conseil d'administration de 2XL NV et ECS Technics BV.

b) Les mandats en cours : Philippe est administrateur indépendant non exécutif de l'Administrateur Unique et également président du comité d'audit. De plus, en tant que représentant permanent de Sobelder NV, il est président d'Invale NV. Il est également vice-président du conseil d'administration de De Warande vzw, administrateur de VOKA West-Vlaanderen et administrateur délégué chez Sobelder NV.

Barbara De Saedeleer

- Administrateur indépendant non-exécutif
- Début du mandat : 18/05/2021 – Nomination 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 qui ont pris fin au cours des cinq dernières années : Néant.

b) Les mandats en cours : Barbara occupe le poste d'administrateur indépendant non exécutif chez l'Administrateur Unique depuis le 18 mai 2021. De plus, elle est administrateur indépendant non exécutif chez Beaulieu International Group NV, où elle est également président du comité d'audit et membre du comité de rémunération, ainsi qu'administrateur indépendant non exécutif chez UTB NV

Koen Van Gerven

- Administrateur indépendant non exécutif
- Début du mandat : 18/05/2021 – Nomination 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 qui ont pris fin au cours des cinq dernières années : Mandats d'administration auprès de International Post Corporation (jusqu'en 2019), bpost NV (également

CEO, jusqu'en 2020), Voka vzw (jusqu'en 2020), VBO-FEB vzw (jusqu'en 2020) et Certipost NV (jusqu'en 2020).

b) Les mandats en cours : Koen est administrateur indépendant non exécutif chez l'Administrateur Unique depuis le 18 mai 2021. En outre, Koen est administrateur indépendant non exécutif chez : ING Belgium NV (également président du comité d'audit et membre du comité des risques), SDworx NV (également membre du comité d'audit), WorxInvest NV (également président du comité d'audit), Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (également membre du comité de rémunération), Z.org Ku Leuven vzw (également membre du comité d'audit), Algemeen Ziekenhuis Diest vzw (également président du conseil d'administration et président du comité de rémunération), Plexus Ziekenhuis Netwerk vzw et KULeuven.

Lieve Creten

- Administrateur indépendant non exécutif
- Début du mandat : 17/05/2022 - Nomination jusqu'au 20/05/2025

Lieve Creten, née en 1965, a obtenu un diplôme de master en ingénierie commerciale à l'Université catholique de Louvain (Belgique), ainsi qu'un post-graduat en sciences fiscales. Depuis 1995, elle est également expert-comptable certifié.

a) Les mandats qui ont pris fin au cours des cinq dernières années : Membre du comité de direction de Deloitte Belgique, administrateur indépendant et président du comité d'audit de Telenet NV, administrateur indépendant et membre du comité d'audit d'Elia Beheer SA et d'Elia Belgium SA.

b) Les mandats en cours : Administrateur indépendant non-exécutif de l'Administrateur Unique depuis le 17 mai 2022. De plus, Lieve est administrateur indépendant, membre du comité de rémunération et président du comité d'audit de Barco NV, administrateur indépendant de CFE NV, ainsi que président du comité d'audit et membre du comité de rémunération, président du conseil d'administration d'Unibreda NV, président du conseil d'administration du Quest for Growth, membre du conseil d'administration d'Imelda Ziekenhuis Bonheiden, administrateur indépendant de Triginta et membre du conseil d'administration de Médecins Sans Frontières Supply (Belgique).

6.3.2.2 Mission

Montea Management NV agit dans l'intérêt exclusif de Montea lors de l'exécution de sa mission en tant qu'Administrateur Unique. Dans ce contexte, le conseil d'administration a notamment pour mission de :

- définir la stratégie de Montea à moyen et long terme, le profil de risque et en particulier la définition des

- secteurs et du domaine géographique d'activité en conformité avec les exigences légales ;
- approuver les plans opérationnels et les principales lignes directrices élaborés par le management exécutif pour mettre en œuvre la stratégie approuvée de la Société ;
 - approuver les décisions d'investissement matérielles conformément aux exigences légales ;
 - déterminer la volonté de la Société de prendre des risques afin de réaliser les objectifs stratégiques de la Société ;
 - superviser et approuver les informations financières périodiques ;
 - surveiller le management exécutif, notamment en ce qui concerne le suivi de la stratégie ;
 - approuver les informations à diffuser publiquement ;
 - proposition de l'affectation du résultat ;
 - nomination des experts immobiliers indépendants au sens de la Loi SIR ;
 - approbation du cadre de contrôle interne et de gestion des risques et évaluation de la mise en œuvre de ce cadre ;
 - évaluation de la conformité de la Société aux lois et autres réglementations en vigueur ainsi que l'application des directives internes à cet égard ;
 - approbation et évaluation annuelle du code de conduite ;
 - engager un dialogue avec les actionnaires (potentiels) au moyen de programmes appropriés de relations avec les investisseurs ;
 - prise de décision concernant les pouvoirs individuels ou collectifs confiés au CEO et/ou à d'autres membres du management exécutif, ainsi qu'une politique de délégation claire ;

- élaboration d'une politique de rémunération de la Société pour les administrateurs non exécutifs et du management exécutif ;
- élaboration et évaluation annuelle d'un plan de suivi pour chaque membre du management exécutif et chaque membre du conseil d'administration ;
- décision sur la rémunération des membres du management exécutif (y compris le CEO) après avis du comité de rémunération et de nomination, et évaluation annuelle des performances des membres du management exécutif par rapport aux critères et objectifs de performance convenus ;
- être disponible pour conseiller le management exécutif, même en dehors des réunions ;
- soutenir le management exécutif dans l'accomplissement de ses tâches, tout en étant prêt à défier de manière constructive le management exécutif lorsque cela est approprié ;
- les autres tâches spécifiquement assignées à l'Administrateur Unique par les statuts ou la loi.

6.3.2.3 Rapport d'activités du conseil d'administration

En 2023, le conseil d'administration s'est réuni huit fois, dont sept réunions physiques et une réunion téléphonique. Conformément à la politique de rémunération, aucune indemnité de présence n'est normalement versée pour les réunions téléphoniques. Les administrateurs étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence 2023
Dirk De Pauw	Président et administrateur exécutif	8
Jo De Wolf	Administrateur délégué	8
Peter Snoeck	Administrateur non exécutif	8
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif	8
Barbara De Saedeleer	Administrateur indépendant non exécutif	8
Koen Van Gerven	Administrateur indépendant non exécutif	8
Lieve Creten	Administrateur indépendant non exécutif	7



Conseil d'administration



Dirk De Pauw

Administrateur exécutif et,
depuis le 1/10/2024, également
président du conseil d'administration



Jo De Wolf

Administrateur délégué,
Chief Executive Officer (CEO)



Lieve Creten

Administrateur indépendant
non exécutif



Peter Snoeck

Administrateur non exécutif



Barbara De Saedeleer

Administrateur indépendant
non exécutif



Koen Van Gerven

Administrateur indépendant
non exécutif



Philippe Mathieu

Administrateur indépendant
non exécutif

Dirk Lannoo¹ assiste aux réunions du conseil d'administration en ce qui concerne des discussions sur les nouveaux dossiers d'investissement, en tant que conseiller stratégique avec voix consultative.

Lors des réunions du conseil d'administration, les questions suivantes ont notamment été traitées :

- prise de connaissance des rapports du comité de rémunération et de nomination ainsi que du comité d'audit ;
- dossiers d'investissement et désinvestissement sur recommandation des comités d'investissement ;
- états financiers consolidés et statutaires trimestriels, semestriels et annuels, ainsi que communiqués de presse ;
- rapport ESG ;
- budget annuel ;
- facteurs de risque ;
- impact des conditions de marché modifiées sur la stratégie d'investissement et financière actuelle et future ;
- augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel ;
- augmentation de capital par placement privé de nouvelles actions auprès d'investisseurs institutionnels et/ou qualifiés par « accelerated bookbuilding » ;
- nomination d'un auditeur interne à compter du 1er janvier 2024 ;
- organisation des assemblées générales extraordinaires ;
- nouvelles offres dans le cadre des plans d'options sur actions et des plans d'achat d'actions ;
- approbation du « whistleblower policy ».

6.3.2.4 Fonctionnement du conseil d'administration

Afin d'optimiser le fonctionnement du conseil d'administration, celui-ci a mis en place les comités consultatifs suivants, chargés d'assister et de conseiller le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques :

- le comité d'audit ;
- le comité de rémunération et de nomination ;
- trois comités d'investissement (Interne, les Pays-Bas et France).

Après chaque réunion, le conseil d'administration reçoit un rapport sur les conclusions et recommandations de chaque comité. Des informations ad hoc sont fournies aux administrateurs entre-temps, et chaque administrateur peut demander à tout moment toute information via le président du conseil d'administration.

Les administrateurs individuels et les membres des comités peuvent demander au conseil d'administration, via le président du conseil d'administration, de recourir à des experts externes (conseillers juridiques, fiscaux, etc.) aux frais de la Société. Conformément à l'article 4 de la Charte de gouvernance d'entreprise de Montea, le conseil d'administration et ses comités sont assistés par un secrétaire. En 2021, Jörg Heirman a été nommé secrétaire.

6.3.2.5 Président du conseil d'administration

Le président du conseil d'administration est élu parmi ses membres par le conseil d'administration. Le président est nommé sur la base de ses connaissances, de son expertise, de son expérience et de ses capacités de médiation.

La fonction de président ne peut pas être cumulée avec celle de CEO.

Les tâches spécifiques du président sont les suivantes :

- assurer la conduite et le bon déroulement du conseil d'administration. Lui/elle 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.

6.3.2.6 Développement professionnel des administrateurs

Le développement professionnel des administrateurs est assuré d'une part par le développement personnel de chaque administrateur dans son domaine d'expertise, et d'autre part par l'organisation de différentes formations et séminaires internes.

En 2023, Montea a organisé des sessions de formation informelles pour les administrateurs, dispensées par des experts internes et externes, portant notamment sur l'évolution du marché immobilier logistique, les principales évolutions macroéconomiques, les évolutions mondiales en matière de taux d'intérêt à long et court terme et la future réglementation du pacte vert pour l'Europe.

6.3.2.7 Évaluation des administrateurs

L'évaluation des administrateurs se fait à différents 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 rémunération et de nomination, avec l'appui éventuel d'experts externes ;
- les administrateurs s'évaluent mutuellement de manière continue. En cas des problèmes 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 être discutés avec le président. Le président peut prendre, à sa discrétion, les mesures appropriées.

La contribution de chaque administrateur est évaluée chaque année individuellement par le comité de rémunération et de nomination, afin que, si nécessaire la composition du conseil d'administration soit adaptée. En cas de reconduction, une évaluation de la contribution de l'administrateur a lieu.

Le conseil d'administration veille à ce que des dispositions soient prises pour assurer la succession des administrateurs. Il veille à ce que toutes les nominations et reconductions, tant des administrateurs exécutifs que des administrateurs non exécutifs, permettent de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein du conseil d'administration.

6.3.3 Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a créé trois comités spécialisés chargés d'assister et de conseiller le conseil dans leurs domaines spécifiques : le comité d'audit, le comité de rémunération et de nomination, et les comités d'investissement.

6.3.3.1 Comité d'audit

Composition du comité d'audit

Le comité d'audit a été établi conformément à l'article 7:99 du CSA et assiste le conseil d'administration dans l'accomplissement de sa mission de surveillance de la supervision interne et externe au sens large.

En 2023, le comité d'audit était composé des administrateurs indépendants non exécutifs suivants :

- Philippe Mathieu, président du comité d'audit ;
- Barbara De Saedeleer ;
- Koen Van Gerven ;
- Lieve Creten.

Conformément à l'article 7:99 du CSA, au moins un membre du comité d'audit doit posséder les compétences nécessaires dans le domaine de la comptabilité et de l'audit. À cet égard, il convient de mentionner l'expérience et l'expertise étendues de l'ensemble du comité :

- **Philippe Mathieu** possède une expérience pertinente en tant qu'ancien président du conseil d'administration et du comité d'audit, ainsi que CEO de ECS Corporate NV, et (ancien) membre de plusieurs comités exécutifs. Il est également président du comité d'audit de De Warande vzw.
- **Barbara De Saedeleer** a une expérience pertinente en tant que directrice régionale Corporate Banking Oost-Vlaanderen à Paribas Bank - Artesia - Dexia, CFO et membre du comité de direction d'Omega Pharma NV, Chief Investments and Operations Officer chez Ghelamco NV et administrateur indépendant non exécutif chez Beaulieu International Group NV, où elle est également présidente du comité d'audit.
- **Koen Van Gerven** possède une expérience pertinente en tant que CEO chez bpost et administrateur indépendant non exécutif chez, entre autres, SDworx NV, WorxInvest NV, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis Diest et ING Belgium NV. Il est également président du comité d'audit de WorxInvest NV et ING Belgium NV.
- **Lieve Creten** possède une expérience pertinente en tant que membre du comité de rémunération et présidente du comité d'audit de Barco NV, administrateur

[1] Au nom de LVW Int. BV.

indépendant et présidente du comité d'audit de Telenet NV, administrateur indépendant et président du comité d'audit de CFE NV, et membre du conseil d'administration de Artsen zonder Grenzen (Belgique). Elle a également une expérience approfondie en tant que commissaire et une expertise professionnelle approfondie en matière de fusions et acquisitions et de finance d'entreprise.

Lorsque le comité d'audit délibère sur l'audit financier annuel, il peut inviter un conseiller financier externe et/ou le commissaire si nécessaire. Les membres du comité d'audit possèdent une expertise collective dans les activités de Montea.

Mission du comité d'audit

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

- assistance au conseil d'administration dans ses responsabilités de supervision, notamment en ce qui concerne l'information aux actionnaires et aux tiers ;
- surveillance du processus de communication financière, notamment des résultats trimestriels, semestriels et annuels ;
- surveillance de la vérification légale des comptes annuels individuels et consolidés ;
- surveillance de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société;

- surveillance de l'audit interne ;
- évaluation et surveillance de l'indépendance du commissaire, ainsi que l'approbation de sa rémunération, en veillant notamment à la fourniture de services supplémentaires à la Société ;
- analyse des observations faites par le commissaire et, si nécessaire, formulation de recommandations au conseil d'administration ;
- veiller à ce que toutes les réglementations légales concernant les conflits d'intérêts éventuels soient strictement appliquées ;
- examiner dans quelle mesure le management répond aux conclusions de l'auditeur interne ;
- analyse des questions concernant le plan d'audit et tous les problèmes découlant du processus d'audit.

De plus, la recommandation de nomination ou de renouvellement du commissaire présentée à l'assemblée générale par le conseil d'administration ne pourra être faite que sur proposition du comité d'audit.

Le comité d'audit fait rapport à la fin de chaque réunion à la réunion de conseil sur l'exercice de ses fonctions.

Rapport d'activité du comité d'audit

En 2023, le comité d'audit s'est réuni sept fois :

Nom	Fonction	Présence 2023 ¹
Phillippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif et président	7
Barbara De Saedeleer	Administrateur indépendant non exécutif	7
Koen Van Gerven	Administrateur indépendant non exécutif	7
Lieve Creten	Administrateur indépendant non exécutif	7

Les thèmes suivantes ont été notamment abordés :

- rapports financiers consolidés et statutaires trimestriels, semestriels et annuels ;
- stratégie de financement et de couverture ;
- suivi du statut FBI (Fiscaal Beleggingsinstelling) ;
- budget annuel ;
- chiffres financiers annuels audités par le commissaire ;
- facteurs de risque ;
- audit interne (travaux effectués et matrice des risques) ;
- reconduction du commissaire.

Pendant trois réunions du comité d'audit, le commissaire était présent. Lors de toutes les réunions, les points mentionnés précédemment ont également été discutés avec le CEO et le CFO.

Évaluation du comité d'audit

Les critères principaux pour évaluer le comité d'audit et ses membres sont l'expérience dans les domaines suivants :

- comptabilité et audit ;
- expérience dans d'autres comités d'audit ;
- analyse, maîtrise et suivi des risques financiers et commerciaux.

L'évaluation des membres et du fonctionnement du comité d'audit se fait d'une part de manière permanente par les collègues entre eux et d'autre part par l'ensemble du conseil d'administration. Si quelqu'un remet en question la contribution d'un collègue/membre, il peut en discuter avec le président du conseil d'administration. Le président du conseil d'administration peut alors, à sa discrétion, prendre les mesures nécessaires.

6.3.3.2 Comité de rémunération et de nomination

Composition du comité de rémunération et de nomination

Le conseil d'administration a mis en place un comité de rémunération conformément à l'article 7:100 du CSA. Le comité de rémunération agit également en tant que comité de nomination.

Le comité de rémunération et de nomination était composé en 2023 des administrateurs indépendants non exécutifs suivants :

- Barbara De Saedeleer, président du comité de rémunération et de nomination ;
- Philippe Mathieu ;
- Lieve Creten.

Cette composition garantit que le comité dispose de l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération en raison de leur vaste expérience professionnelle :

- **Barbara De Saedeleer** possède une expérience pertinente en tant que directrice régionale du Corporate Banking Oost-Vlaanderen à Paribas Bank - Artesia - Dexia, CFO et membre du comité de direction chez Omega Pharma NV, responsable des investissements et des opérations chez Ghelamco NV, et administrateur indépendant non exécutif chez Beaulieu International Group NV, où elle est également membre du comité de rémunération et de nomination.
- **Philippe Mathieu** a une expérience pertinente en tant qu'ancien président du conseil d'administration et du comité de rémunération et de nomination, ainsi que CEO d'ECS Corporate NV, et ancien membre de plusieurs comités exécutifs.
- **Lieve Creten** possède une expérience pertinente en tant que membre du comité de rémunération et président du comité d'audit chez Barco NV, ainsi qu'en tant que commissaire agréée, associée et membre du comité de direction chez Deloitte Belgique, avec plusieurs années dans le rôle de partenaire Talent/HR.

Les tâches du comité de rémunération

Le comité de rémunération et de nomination comprennent notamment :

- 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 ;

[1] Une réunion du comité d'audit a été organisée par vidéoconférence. Conformément à la politique de rémunération, aucune indemnité de présence n'a été versée pour cette réunion.

- 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

Le comité de rémunération et de nomination s'est réuni trois fois en 2023. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence 2023 ¹
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif	3
Barbara De Saedeleer	Administrateur indépendant non exécutif	3
Lieve Creten	Administrateur indépendant non exécutif	3

Parmi les sujets abordés figuraient notamment :

- discussion et préparation du rapport annuel sur la rémunération ;
- discussion et évaluation de la politique globale en matière de personnel ;
- renouvellement des offres dans le cadre du plan d'options sur actions et du plan d'achat d'actions ;
- discussion et préparation du mode de rémunération des employés et du management exécutif ;
- discussion du LTIP pour certains membres du management exécutif et les country directors.

Le CEO et le CHRO assistent aux réunions du comité de rémunération et de nomination, étant entendu qu'ils quittent la réunion si leurs performance et/ou leur rémunération sont discutées.

Évaluation du comité de rémunération et de nomination

Le fonctionnement du comité de rémunération et de nomination est évalué en fonction de l'expérience de ses membres dans les domaines de la gestion des ressources humaines, de la politique de rémunération, des systèmes de rémunération et de leur expérience au sein d'autres comités de rémunération et de nomination.

L'évaluation des membres et du fonctionnement du comité de rémunération et de nomination se fait, d'une part, de manière permanente entre les collègues et, d'autre part, par l'ensemble

du conseil d'administration. Si quelqu'un remet en question la contribution d'un collègue ou d'un membre, il peut en discuter avec le président du conseil d'administration. Le président peut alors prendre les mesures appropriées à sa discrétion.

6.3.4 Comités d'investissement

Il existe trois comités d'investissement au sein de Montea. Le comité d'investissement de Pays-Bas et le comité d'investissement de la France traitent respectivement des dossiers d'investissement pour les Pays-Bas et la France. Au sein du comité d'investissement Interne des dossiers d'investissement sont traités pour la Belgique et l'Allemagne.

Les comités d'investissement sont chargés de préparer les dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le conseil d'administration. Ils suivent également les négociations avec les différentes contreparties de Montea. Ces négociations portent principalement sur l'acquisition et la cession de biens immobiliers, la conclusion de contrats de location importants et/ou l'acquisition de sociétés immobilières.

La création et les avis des comités d'investissement ne privent en rien le conseil d'administration de son pouvoir décisionnel, qui reste responsable et seul habilité à décider des (dés) investissements.

Le comité d'investissement Interne est composé des personnes suivantes et s'est réuni comme suit en 2023 :

Nom	Fonction	Présence 2023
DDP Management BV, représenté par Dirk De Pauw	Président du conseil d'administration ² et des comités d'investissement	6
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	6
Elijarah BV, représenté par Els Vervaecke	Chief Financial Officer	6
PDM GCV, représenté par Peter Demuynck	Stratégie & Innovation	5
AVX BV, représenté par Cavier Van Reeth (dès que avril 2023)	Country director Belgique	3
Patrick Abel	Country director Allemagne	1
PSN Management BV, représenté par Peter Snoeck	Administrateur non exécutif non indépendant ³	6
LWV Int. BV, représenté par Dirk Lannoo	Conseiller stratégique	6

Le comité d'investissement France est composé des personnes suivantes et s'est réuni en 2023 comme suit :

Nom	Fonction	Présence 2023
DDP Management BV, représenté par Dirk De Pauw	Président du conseil d'administration et des comités d'investissement	2
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	2
Elijarah BV, représenté par Els Vervaecke	Chief Financial Officer	1
Luc Merigneux	Country director France	2
Gilles Saubier	Conseiller externe du comité d'investissement	1
SAS Casamagna, représenté par Laurent Horbette	Conseiller externe du comité d'investissement	1
LWV Int. BV, représenté par Dirk Lannoo	Conseiller stratégique	2

[1] Pour toutes les réunions du comité de rémunération et de nomination des jetons de présence ont été payés.

[2] Dirk De Pauw exerce le mandat de président du conseil d'administration en son nom propre et non au nom de DPP Management BV.

[3] Peter Snoeck exerce le mandat d'administrateur non exécutif et non indépendant en son nom propre.



Le comité d'investissement des Pays-Bas est composé des personnes suivantes et s'est réuni comme suit en 2023 :

Nom	Fonction	Présence 2023
DDP Management BV, représenté par Dirk De Pauw	Président du conseil d'administration et des comités d'investissement	3
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	3
Eljarah BV, représenté par Els Vervaecke	Chief Financial Officer	3
PDM GCV, représenté par Peter Demuyck	Stratégie & Innovation	3
BrightSite B.V., représenté par Hylcke Okkinga et Cedric Montanus	Country directors Pays-Bas	3
ADK Invest B.V., représenté par Ard De Keijzer	Conseiller externe du comité d'investissement	3
Rien MTMA, représenté par Rien van den Heuvel	Conseiller externe du comité d'investissement	3
VastG Advies, représenté par Rob Laurensse	Conseiller externe du comité d'investissement	1
PSN Management BV, représenté par Peter Snoeck	Administrateur non exécutif non indépendant	3
LVW Int. BV, représenté par Dirk Lannoo	Conseiller stratégique	3

6.3.5 Management exécutif et gestion journalière

6.3.5.1 Composition du management exécutif, de la gestion journalière et les dirigeants effectifs

Le conseil d'administration a confié la gestion journalière de Montea au management exécutif. Au moment de ce rapport, le management exécutif se compose de :

Nom	Fonction
Jo De Wolf	Chief Executive Officer
Eljarah BV, représenté par Els Vervaecke	Chief Financial Officer
Jimmy Gysels	Chief Property Management

Le management exécutif est assisté dans l'exécution de ses tâches par les différents country directors et responsables des différents services d'entreprise :

- Xavier Van Reeth¹, country director Belgique
- Hylcke Okkinga et Cedric Montanus¹, country directors Pays-Bas
- Luc Merigneux, country director France
- Patrick Abel, country director Allemagne
- Steven Claes¹, Human Resources
- Liora Kern¹, marketing & communication
- Peter Demuynck¹, Strategy & Innovation
- Dirk Van Buggenhout, sustainability

Jo De Wolf et Jimmy Gysels ont été nommés en tant que dirigeants effectifs au sens de l'article 14 de la Loi SIR.

6.3.5.2 Mission du management exécutif

Le management exécutif est notamment chargée 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, conseil et suivi de la politique de financement, préparation de tous les rapports exigés par la loi et la mise à disposition de toutes informations requises au public et aux instances compétentes.

6.3.5.3 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 chaque semaine. Lors de ces réunions, les country directors et autres cadres sont également étroitement impliqués, si nécessaire. Ces réunions portent notamment sur les questions opérationnelles liées au fonctionnement quotidien, à l'état d'avancement des projets en cours et des locations, ainsi qu'à l'évaluation des nouveaux projets en cours d'étude.

Le management exécutif rend régulièrement compte au conseil d'administration de l'accomplissement de sa mission.

Le management exécutif fournit au conseil d'administration toutes les informations commerciales et financières pertinentes. Cela comprend, entre autres, les indicateurs clés, une présentation analytique des résultats par rapport au budget, un aperçu de l'évolution du portefeuille immobilier et les états financiers consolidés (y compris les notes).

Les propositions de décision devant être prises par le conseil d'administration sont présentées lors de ses réunions par le CEO.

6.3.5.4 Contrôle - Surveillance interne - Surveillance du management exécutif

La surveillance du management exécutif est de la responsabilité de l'ensemble du conseil d'administration de l'Administrateur Unique. Le management exécutif est évaluée sur la base de ses performances et de ses objectifs.

6.3.5.5 Politique de diversité

Lors de la formulation de ses conseils au conseil d'administration concernant la nomination des administrateurs, le comité de rémunération et de nomination prend en compte la diversité envisagée au sein du conseil d'administration. Cette diversité ne se limite pas uniquement au genre, mais concerne également d'autres critères tels que les compétences, l'expérience et les connaissances. Une diversification du conseil d'administration contribue à une prise de décision équilibrée, où les décisions sont prises et les problèmes potentiels sont traités en examinant différents points de vue.

Le conseil d'administration de Montea compte actuellement deux membres féminins. De plus, les membres actuels du conseil d'administration ont des antécédents divers, notamment dans les secteurs de l'immobilier, de la logistique, de la pharmacie, des services postaux, de la banque et des télécommunications.

Également dans la composition du management exécutif, le conseil d'administration prend particulièrement en compte ces principes de diversité.

6.3.6 Autres personnes concernées

6.3.6.1 Compliance officer

Compliance est une fonction indépendante au sein de Montea, visant à enquêter sur et à promouvoir la conformité de Montea avec les règles liées à ses activités.

Les règles concernant la compliance et l'intégrité sont intégrées dans la fonction du compliance officer. La fonction de compliance officer 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. Elle fait donc partie de la culture d'entreprise, qui met l'accent sur l'honnêteté et l'intégrité, l'adhésion à des normes éthiques élevées dans la conduite des affaires et le respect des réglementations applicables. 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 d'entreprise de Montea et les lois et règlements applicables. Le compliance officer est assisté par le Secrétaire Général.

Le compliance officer rend compte au dirigeant effectif et CEO, Jo De Wolf.

6.3.6.2 Personne chargée de la gestion des risques de 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 internes 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 management.

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. En collaboration avec le management et le commissaire, le comité d'audit surveille les principaux risques et les mesures prises pour les gérer.

Chez Montea, Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) est chargé de la gestion des risques. Il lui appartient notamment d'élaborer, développer, surveiller, actualiser et mettre en oeuvre la politique et les fonctions de gestion des risques. Il rapporte au dirigeant effectif et CEO, Jo De Wolf.

6.3.6.3 Audit interne

L'audit interne est une fonction d'évaluation indépendante 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 de gestion ainsi que des rapports externes, à la

[1] Exercée via une société contrôlée par lui/elle.

continuité et à la fiabilité des systèmes informatiques et au fonctionnement des différents services dans l'entreprise. 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 le commissaire ;
- 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.

Jusqu'au 31 décembre 2023, la fonction d'audit interne indépendante a été déléguée à Trifinance Belgium NV, représentée par Alexander Van Caeneghem. À partir du 1er janvier 2024, la fonction d'audit interne indépendante est déléguée pour une période de trois ans à BDO, représentée par Steven Cauwenberghs.

La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif Jo De Wolf, qui dispose de la fiabilité professionnelle requise et des compétences appropriées pour exercer cette fonction.

6.3.6.4 Personne chargée des services financiers

Euroclear Belgium NV est chargée des services financiers de la société.

L'exécution de ces services financiers représentait un coût total de € 28.902,72 (hors TVA) pour l'année 2023. Cette redevance comprend à la fois une redevance fixe annuelle et une redevance variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

6.3.6.5 Travaux de recherche et développement

Montea n'a pas de travaux de recherche et développement.

6.4 Conflits d'intérêts

6.4.1 Code des sociétés et des associations

En application de l'article 7:96 du CSA, tout administrateur ayant, directement ou indirectement, un intérêt patrimonial en conflit avec une décision ou une action relevant de la compétence du conseil d'administration doit le signaler aux autres membres du conseil d'administration et ne peut pas participer aux délibérations et à la prise de décision concernant ladite décision ou action.

En application de l'article 7:97 du CSA, toute décision ou action liée à une partie liée au sens de l'IAS 24, y compris les filiales dans lesquelles l'actionnaire majoritaire détient une participation d'au moins 25 % et y compris les décisions ou transactions des filiales, doit être soumise à un comité de trois administrateurs indépendants qui formulent un avis écrit au conseil d'administration. Un rapport sera également rédigé par le commissaire sur la fidélité des données dans l'avis du comité. Enfin, un communiqué de presse doit être publié au plus tard au moment de la prise de décision, incluant l'avis du comité indépendant et l'évaluation du commissaire. Des exceptions à cette procédure sont les décisions et transactions habituelles à des conditions conformes au marché (et aux sûretés), la valeur de la transaction étant inférieure à 1 % de l'actif net consolidé, les décisions concernant la rémunération, l'acquisition ou la cession d'actions propres, le paiement de dividendes intérimaires et les augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé sans restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription.

Au cours de l'exercice 2023, le conseil d'administration a dû appliquer la procédure prévue à l'article 7:96 combiné avec l'article 7:102, §1, deuxième alinéa du CSA dans les cas suivants. La procédure prévue à l'article 7:97 du CSA n'a pas dû être appliquée.

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 7 février 2023

"[...] Le président demande aux administrateurs de signaler tout conflit d'intérêts éventuel concernant les points à l'ordre du jour de cette réunion. Les administrateurs suivants déclarent avoir un intérêt (in)direct d'ordre patrimonial en conflit avec un point à l'ordre du jour discuté lors de cette réunion du conseil d'administration :

a) Jo De Wolf déclare un conflit d'intérêts concernant le point à l'ordre du jour 5.c) (Rémunération et rémunération variable du management exécutif 2022/23) étant donné que cela impliquera notamment une délibération et une décision concernant son évaluation et sa rémunération variable en tant que CEO pour l'exercice 2022 et concernant sa rémunération variable et ses KPI en tant que CEO pour l'exercice 2023.

b) Dirk De Pauw déclare un conflit d'intérêts concernant le point à l'ordre du jour 5.d).iii (Rémunération des comités et Président du Conseil d'administration) car cela concerne notamment la rémunération de sa fonction (via DDP Management BV) en tant que président du conseil d'administration et des comités d'investissement.

Conformément à l'article 7:96 du CSA, Jo De Wolf et Dirk De Pauw ne peuvent pas participer aux délibérations et à la prise de décision sur le point à l'ordre du jour concerné et ces procès-verbaux doivent contenir les mentions suivantes : nature des transactions, justification des décisions prises et conséquences patrimoniales des transactions pour la Société. Ces mentions sont incluses ci-dessus et sous le point à l'ordre du jour concerné.

Le commissaire de Montea sera informé de ce conflit d'intérêts.

Aucun autre administrateur ne déclare avoir un autre éventuel conflit d'intérêts concernant les points figurant à l'ordre du jour. [...]

Jo De Wolf quitte la réunion avant la discussion du point à l'ordre du jour suivant :

[...] Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver d'un excédent sur le bonus cible à court terme pour l'année de performance 2022 pour Jo De Wolf et Elijarah BV limité à 125 %.

Les KPIs pour la prime cible à court terme de 2023 pour les membres du management exécutif sont expliqués : [...]

Le conseil d'administration décide à l'unanimité (i) d'approuver les KPIs proposés pour la prime cible à court terme du management exécutif pour 2023, et (ii) d'approuver les montants des primes cibles à court terme proposées pour le management exécutif pour 2023. Le conseil d'administration estime que ces primes cibles à court terme pour le management exécutif sont conformes au marché et qu'il est dans l'intérêt de la Société de les mettre en avant afin de fixer un objectif clair pour le management exécutif pour faire croître la Société en 2023

Jo De Wolf rejoint à nouveau la réunion. [...]

Dirk De Pauw quitte la réunion avant la discussion du point suivant à l'ordre du jour.

Sur recommandation du comité de rémunération et de nomination, le conseil d'administration du 27 octobre 2022 a approuvé à l'unanimité la proposition de modification de la rémunération des administrateurs indépendants non exécutifs, avec effet au 1er janvier 2023. Cela signifie une augmentation des jetons de présence par réunion de € 1.500 à € 2.200. En ce qui concerne les comités d'investissement (Interne, Pays-Bas et France), il est proposé d'augmenter les jetons de présence de € 2.000 à € 2.200 [...]

Étant donné que Dirk De Pauw, en tant que président du conseil d'administration et président des comités d'investissement (via DDP Management), ne reçoit pas des jetons de présence, il est proposé d'augmenter sa rémunération fixe dans les deux fonctions comme suit : président du conseil d'administration : € 60.000 → € 69.000 et président du comité d'investissement : € 160.000 → € 184.000. [...]

Le conseil d'administration décide à l'unanimité d'ajuster les rémunérations des membres des comités d'investissement et la rémunération du président du conseil d'administration, à compter du 1er janvier 2023, comme exposé ci-dessus. Le conseil d'administration estime que la rémunération du conseil d'administration est conforme au marché et dans l'intérêt de Montea. [...]"

Extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 25 octobre 2023

"Le président demande aux administrateurs de signaler tout éventuel conflit d'intérêts concernant les points à l'ordre du jour de cette réunion.

- Koen Van Gerven et Barbara De Saedeleer déclarent avoir un intérêt direct d'ordre patrimonial en conflit avec le point à l'ordre du jour 7, car dans le cadre de ce point, la proposition de renouvellement, à partir de mai 2024, de leurs mandats respectifs d'administrateurs non exécutifs indépendants de la Société sera discutée. Dans le cadre du renouvellement possible de ce mandat d'administrateur, ils recevraient, à partir de mai 2024, une rémunération d'administrateur en raison de l'exercice de ce mandat. Cette rémunération serait équivalente à celle qu'ils reçoivent actuellement pour le même mandat et est conforme au marché, comme le montre également l'exercice de benchmarking réalisé en début d'année."



- Jo De Wolf déclare avoir un intérêt direct d'ordre patrimonial en conflit avec le point à l'ordre du jour 8. a) (Plan d'options sur actions (BE)) car dans le cadre de ce point à l'ordre du jour, il sera délibéré et décidé sur une offre d'options sur actions qui lui sera faite. L'offre d'options sur actions à Jo De Wolf est conforme aux plans d'options sur actions qui ont été approuvés au cours des années précédentes. Cette offre est conforme au marché et conforme aux recommandations générales en matière de bonne gouvernance visant à octroyer une partie des incitations du management exécutif sous forme d'actions, d'options sur actions ou de valeurs mobilières similaires.

Conformément à l'article 7:96 du CSA, Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer et Jo De Wolf ne peuvent pas participer à la délibération et à la prise de décision concernant le point à l'ordre du jour mentionné, et ces procès-verbaux doivent contenir les mentions suivantes : nature des transactions, justification des décisions prises et conséquences patrimoniales des transactions pour la Société. Ces mentions sont incluses ci-dessus et sous le point à l'ordre du jour concerné.

Le commissaire de Montea sera informé de ces conflits d'intérêts.

Aucun autre administrateur ne déclare avoir un autre conflit d'intérêts concernant les points mentionnés à l'ordre du jour. [...]

Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven quittent la réunion avant la discussion du point suivant.

Le comité de rémunération et de nomination recommande de reconduire Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven en tant qu'administrateurs indépendants non exécutifs pour une période de 4 ans (à partir de l'assemblée générale ordinaire de Montea en mai 2024). Cette recommandation est basée sur la manière qualitative et professionnelle dont ils ont exercé leurs mandats d'administrateurs jusqu'à présent.

Le conseil d'administration décide de mettre la reconduction de Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de Montea Management NV en mai 2024.

Barbara De Saedeleer et Koen Van Gerven rejoignent à nouveau la réunion après discussion et prise de décision sur ce point [...]

Jo De Wolf quitte la réunion avant la discussion de ce point.

Il est donné une explication sur le nouveau plan d'options sur actions qui est proposé à l'approbation. Selon le

nouveau plan d'options, des options sur actions seraient à nouveau offertes aux employés belges sur la base de conditions similaires à celles de l'année dernière : [...]

Le conseil d'administration est unanimement d'accord pour [...] accorder 2.500 options à Jo De Wolf [...]

Jo De Wolf rejoint à nouveau la réunion après discussion et prise de décision sur ce point.

6.4.2 Loi SIR

En application de l'article 37 de la Loi SIR, la FSMA doit être informée lorsqu'un avantage est obtenu dans le cadre d'une opération par les personnes énumérées dans cet article. La Société doit démontrer l'intérêt de l'opération envisagée, ainsi que le fait que celle-ci s'inscrit dans le cadre normal de sa stratégie commerciale. Ces opérations doivent également être réalisées à des conditions de marché et doivent être immédiatement rendues publiques. En application de l'article 49, §2 de la Loi SIR, la valeur réelle, telle que déterminée par l'expert immobilier, lors d'une transaction avec les personnes énumérées à l'article 37, sera le prix maximum lorsque la Société acquiert un bien immobilier, ou le prix minimum lorsque la Société cède un bien immobilier. De plus, ces transactions doivent être expliquées dans le rapport annuel.

Au cours de l'exercice, la Société n'a appliqué l'article 37 de la Loi SIR qu'à l'occasion de l'augmentation de capital consécutive au dividende optionnel (juin 2023), et ce pour les personnes suivantes :

- L'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 ;
- Koen Van Gerven, en tant qu'administrateur de l'Administrateur Unique ;
- Eljarah BV, représentée par Els Vervaecke, en tant que membre du management exécutif ;
- L'actionnaire de référence : la famille De Pauw.

Il n'y a pas de dispositions ou d'accords importants avec des actionnaires importants, des clients, des fournisseurs ou d'autres personnes en vertu desquels des personnes ont été sélectionnées en tant que membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance, ou en tant que membres du management exécutif de l'entreprise.

Au 31 décembre 2023, hormis ceux mentionnés dans ce rapport annuel, il n'y a aucun conflit d'intérêts potentiel entre Montea, d'une part, et les membres des organes de direction, de supervision ou de surveillance, ainsi que les membres du management exécutif, d'autre part.

Il n'y a pas de détails supplémentaires sur d'éventuelles restrictions auxquelles les membres des organes de direction, de supervision ou de surveillance, ainsi que les membres du management exécutif, ont consenti concernant le transfert dans un certain délai des titres de Montea qu'ils détiennent.

6.5 Relations familiales entre les actionnaires, les administrateurs et les dirigeants effectifs

Il n'y a aucun arrangement connu dont la mise en œuvre à une date ultérieure pourrait entraîner un changement de contrôle sur Montea.

Famille De Pauw

La famille De Pauw se compose de :

- Dirk De Pauw, Marie De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw (frère et quatre sœurs) ainsi que leurs enfants respectifs ;
- l'indivision De Pauw ;
- Montea Management NV, contrôlée par les cinq frères et sœurs De Pauw mentionnés ci-dessus.

La famille De Pauw agit de concert. Sur la base des notifications reçues par Montea dans le cadre de la réglementation sur la transparence, ils détenaient, au 31 décembre 2023, 10,20 % des droits de vote de Montea.

Dirk De Pauw est président du conseil d'administration de l'Administrateur Unique. Peter Snoeck, le conjoint de Dominika De Pauw, est administrateur non exécutif.

6.6 Informations conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007

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 ces éléments sont susceptibles d'avoir des conséquences en cas d'offre publique d'acquisition.

6.6.1 Structure du capital (au 31 décembre 2023)

Le capital s'élève à € 410.074.807,77 et est représenté par 20.121.491 actions sans indication de valeur nominale, chacune représentant un/20.121.491 du capital. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions confère un droit de vote (à l'exception des actions propres de la Société dont le droit de vote est suspendu) à l'assemblée générale et représente donc le dénominateur aux fins de notifications dans le cadre de la Réglementation sur la transparence. Le droit de vote n'est soumis à aucune restriction légale ou statutaire.

6.6.2 Restriction légale ou statutaire de transfert de titres

Le transfert des actions de Montea n'est soumis à aucune restriction légale ou statutaire.

6.6.3 Droits de vote spéciaux

Montea ne compte aucun détenteur de titres assortis de droits de vote spéciaux, à l'exception de certains droits de veto au profit de son administrateur unique (voir l'article 24 des statuts).

6.6.4 Accords entre actionnaires connus de Montea pouvant entraîner des restrictions sur la cession des titres et/ou l'exercice du droit de vote

Dans la mesure où Montea en a connaissance, il n'existe aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions sur la cession des titres et/ou l'exercice du droit de vote.

6.6.5 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.

6.6.6 Organe d'administration

Montea est dirigée par Montea Management NV, qui a été désignée statutairement en tant qu'administrateur unique pour une période se terminant le 30 septembre 2026. La conséquence principale du fait que Montea a un administrateur unique est que, selon les statuts, l'Administrateur Unique a des pouvoirs étendus et un droit de veto pour certaines décisions importantes et modifications statutaires.

Montea Management NV est représentée de manière permanente pour l'exercice de la fonction d'un administrateur unique, conformément à l'article 2:51 du CSA, par M. Jo De Wolf.

L'Administrateur Unique peut démissionner à tout moment dans la mesure où cela est possible dans le cadre des engagements qu'il a pris envers Montea et dans la mesure où cette démission ne met pas Montea en difficulté.

Le mandat de l'Administrateur Unique ne peut être révoqué que par une décision judiciaire après une action intentée par l'assemblée générale de Montea pour des motifs légitimes. Lorsque l'assemblée générale doit se prononcer sur cette question, l'Administrateur Unique ne peut pas participer au vote. L'Administrateur Unique continue d'exercer ses fonctions jusqu'à sa démission suite à une décision judiciaire devenue définitive.

L'Administrateur Unique doit être organisé de telle manière que, au sein de son conseil d'administration, au moins deux personnes physiques assurent collégalement la surveillance de la personne (ou des personnes) chargée(s) de la gestion journalière, afin de garantir que les actions ainsi entreprises sont dans l'intérêt de Montea.

Les membres de l'organe d'administration de l'Administrateur Unique doivent être des personnes physiques et posséder la fiabilité professionnelle requise et l'expérience requise, conformément à la Loi SIR. En cas de perte, de la part de tous les membres de l'organe d'administration ou de l'organe de gestion quotidienne de l'Administrateur Unique, de la fiabilité professionnelle requise ou de l'expérience requise, comme l'exige la Loi SIR, l'Administrateur Unique ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale de Montea, avec à l'ordre du jour la constatation éventuelle de la perte de ces exigences et les mesures à prendre. Si un ou plusieurs membres des organes chargés de l'administration ou de la gestion quotidienne de l'Administrateur Unique répondent plus aux exigences susmentionnées, l'Administrateur Unique doit les remplacer dans le mois suivant. Une fois ce délai écoulé, une assemblée générale de Montea doit être convoquée, comme décrit ci-dessus, sans préjudice des mesures que la FSMA peut prendre dans l'exercice de ses compétences.

La mission l'Administrateur Unique consiste notamment à effectuer toutes les actions qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet de Montea, à l'exception toutefois des actions qui sont réservées par la loi ou conformément aux statuts à l'assemblée générale de Montea.

6.6.7 Modifications des statuts

En ce qui concerne les modifications des statuts de Montea, il fait référence aux règles imposées par la Loi SIR et l'AR SIR, selon lesquelles, entre autres, tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à l'approbation de la FSMA. De plus, l'article 24 des statuts de Montea et les règles du CSA doivent être respectés.

6.6.8 Capital autorisé

L'Administrateur Unique a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du 25 janvier 2024 à augmenter le capital en une ou plusieurs fois. Pour plus de détails sur cette autorisation, veuillez vous référer à la section 10.1.2 de ce rapport annuel et à l'article 6.3 des statuts de Montea.

6.6.9 Rachat d'actions propres

6.6.9.1 Autorisation statutaire

L'Administrateur Unique est autorisé pour une période de cinq 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 75 % du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Bruxelles pour les 20 jours de bourse précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut être supérieur à (125 %) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Bruxelles pour les 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 à une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, moyennant le respect du CSA. Par ailleurs, l'organe d'administration est explicitement autorisé à céder les 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 à compter de leur acquisition.

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.

6.6.9.2 Programme de rachat

Au 31 décembre 2023, la Société détenait 76.874 actions propres (0,38 % du nombre total d'actions en circulation).

À la date du présent rapport annuel, Montea détient 73.827 actions propres (0,37 % du nombre total d'actions en circulation).

6.6.9.3 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 concernées dans les conditions d'émission des obligations émises en 2015 ;
- les clauses de changement de contrôle dans les contrats de crédit conclus par Montea avec respectivement BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Belfius Bank, ING Bank, Argenta et ABN AMRO ;
- les clauses de changement de contrôle dans les conditions d'émission des obligations émises via un US Private placement (2021 et 2022).

Les crédits contractés par la Société et comportant des dispositions dépendantes d'un changement de contrôle de la Société ont été approuvés et annoncés par l'assemblée générale conformément à l'article 7:151 du CSA.

6.7 Déclaration du conseil d'administration de l'Administrateur Unique

Le conseil d'administration de l'Administrateur Unique de Montea déclare que :

- au cours des cinq années précédentes :
 - aucun administrateur ou membre du management exécutif n'a été condamné pour fraude ;
 - 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 ;
 - 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
 - aucun administrateur ou membre du management exécutif 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 des administrateurs ou des membres du management exécutif en prévoyant le paiement d'une indemnité à la fin du contrat. Il existe néanmoins entre Montea Management NV 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 2023, à l'exception de Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV (ayant pour représentant permanent Peter Snoeck), Els Vervaecke, Elijarah 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 octroyée¹.

6.8 Rapport de rémunération

Ce rapport de rémunération concerne toute rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif qui a été accordée ou était due au cours de l'exercice 2023. Il inclut les montants provenant de Montea, de ses filiales et de l'Administrateur Unique.

Conformément à l'article 7:89/1 du CSA juncto recommandation 7.3 du Code 2020, Montea a adopté une politique de rémunération le 18 mai 2021. Une version modifiée de la politique de rémunération a été approuvée lors de l'assemblée générale du 17 mai 2022.

La politique de rémunération est consultable sur le site web de la société ([voir ici](#)).

Le présent rapport de rémunération a été rédigé conformément à la politique de rémunération de Montea. Afin d'avoir une vue d'ensemble complète sur la rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif qui a été accordée ou était due au cours de l'exercice 2023, ce rapport de rémunération doit être lu conjointement avec la politique de rémunération de Montea.

Montea s'engage à entretenir un dialogue transparent et continu avec ses actionnaires et leurs conseillers en matière de procurations sur la rémunération ainsi que sur d'autres questions de gouvernance.

Leurs commentaires sur le contenu des rapports de rémunération des années précédentes ont été inclus dans le présent rapport de rémunération.

6.8.1 Rémunération de l'Administrateur Unique au cours de l'exercice 2023

Les statuts de Montea prévoient que la mission de Montea Management NV en tant qu'Administrateur Unique soit rémunérée. Cette rémunération se compose, conformément à l'article 13 des statuts de Montea, de deux parties : une partie fixe et 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 est conforme à l'article 35, §1, 1er alinéa de la Loi SIR.

La partie variable est égale à 0,25 % du montant égal à la somme du résultat net consolidé de la Société 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, 2ième 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 clos le 31 décembre 2023, la rémunération de l'Administrateur Unique s'élevait à € 1.060.505,93 hors TVA. Ce montant couvre essentiellement le coût total de rémunération du conseil d'administration de l'Administrateur Unique, la rémunération de l'administrateur délégué et les frais de fonctionnement de Montea Management NV. L'attribution définitive de cette rémunération à l'Administrateur Unique sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 21 mai 2024.

[1] Pour plus d'informations, voir la section 6.8.2.4.

6.8.2 Rémunération des membres du conseil d'administration, des membres des comités d'investissement et du management exécutif au cours de l'exercice 2023

6.8.2.1 Rémunération totale pour l'exercice 2023

Les membres du conseil d'administration, les membres des comités d'investissement et les membres du management exécutif ont été rémunérés en 2023 conformément à la politique de rémunération.

En ce qui concerne les jetons de présence pour les personnes ayant droit à une telle rémunération conformément à la politique de rémunération, une rémunération de € 2.200 par participation a été octroyée pour les réunions du conseil d'administration, du comité d'audit et du comité de rémunération et de nomination,

ainsi que pour les réunions des comités d'investissement. Pour les administrateurs et le management exécutif, la rémunération décrite dans la politique de rémunération a conduit à la rémunération totale suivante pour l'exercice 2023 :

RÉMUNERATION TOTALE ADMINISTRATEURS, MEMBRES DES COMITÉS D'INVESTISSEMENT ET DU MANAGEMENT EXÉCUTIF											
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	Jetons de présence ¹	Avantages Additionnels	Variable sur 1 an	Variable sur plusieurs années				Fixe	Variable	
Dirk De Pauw	253.000 €	-	-	-	-	-	-	253.000 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
président du conseil d'administration	69.000 €	-	-	-	-	-	-	69.000 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
président des comités d'investissement ²	184.000 €	-	-	-	-	-	-	184.000 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
Jo De Wolf	731.228 €	-	5.120 €	291.250 €	-	-	41.212 €	1.068.810 €	Fixe³ : 73 %	Variable : 27 %	
directeur général	-	-	-	-	-	-	-	-	Fixe : - %	Variable : - %	
membre des comités d'investissements	-	-	-	-	-	-	-	-	Fixe : - %	Variable : - %	
CEO	731.228 €	-	5.120 €	291.250 €	-	-	41.212 €	1.068.810 €	Fixe : 73 %	Variable : 27 %	
Peter Snoeck	-	26.400 €	-	-	-	-	-	26.400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
administrateur non-indépendant et non exécutif	-	-	-	-	-	-	-	-	Fixe : - %	Variable : - %	
membre comités d'investissements Interne et Pays-Bas ⁴	-	26.400 €	-	-	-	-	-	26.400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
Lieve Creten	20.000 €	33.000 €	-	-	-	-	-	53.000 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
administrateur indépendant et non exécutif	20.000 €	13.200 €	-	-	-	-	-	33.200 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
membre du comité de rémunération et de nomination	-	6.600 €	-	-	-	-	-	6.600 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
membre du comité d'audit	-	13.200 €	-	-	-	-	-	13.200 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
Philippe Mathieu	35.000 €	35.200 €	-	-	-	-	-	70.200 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
administrateur indépendant et non exécutif	20.000 €	15.400 €	-	-	-	-	-	35.400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
membre du comité de rémunération et de nomination	-	6.600 €	-	-	-	-	-	6.600 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
président et membre du comité d'audit	15.000 €	13.200 €	-	-	-	-	-	28.200 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
Barbara De Saedeleer	25.000 €	35.200 €	-	-	-	-	-	60.200 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
administrateur indépendant et non exécutif	20.000 €	15.400 €	-	-	-	-	-	35.400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
président et membre du comité de rémunération et de nomination	5.000 €	6.600 €	-	-	-	-	-	11.600 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
membre du comité d'audit	-	13.200 €	-	-	-	-	-	13.200 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
Koen Van Gerven	20.000 €	28.600 €	-	-	-	-	-	48.600 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
administrateur indépendant et non exécutif	20.000 €	15.400 €	-	-	-	-	-	35.400 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
membre du comité d'audit	-	13.200 €	-	-	-	-	-	13.200 €	Fixe : 100 %	Variable : 0 %	
Autres membres du management exécutif	524.581 €	-	18.557 €	179.393 €	-	-	12.639 €	735.170 €	Fixe : 76 %	Variable : 24 %	

[1] Conformément à la politique de rémunération, aucune indemnité n'est versée pour les réunions tenues par téléphone ou par écrit.

[2] Via DDP Management BV. Il s'agit de la rémunération consolidée pour la présidence de tous les comités d'investissement au sein de Montea.

[3] Le ratio entre la rémunération fixe et la rémunération variable de Jo De Wolf est conforme à la règle de répartition prévue à l'article 7:91 du CEO car en 2022, un LTIP (en espèces) a été proposé au CEO (700.000 € en cible) et au CFO (425.000 € en cible). Ce LTIP porte sur l'atteinte des KPIs mesurés sur une période de 5 ans, de 2022 à 2026, et sera intégralement versé début 2027 en cas de réalisation.

[4] Via PSN Management BV.



6.8.2.2 Variable court terme - exercice 2023

La rémunération variable à court terme du CEO et des autres membres du management exécutif dépend de critères de performance prédéfinis liés aux priorités stratégiques de Montea sur la période de référence d'un an. La définition concrète et la pondération de chaque KPI ont été établies en début d'exercice 2023 par le conseil d'administration, sur avis du comité de rémunération et de nomination.

L'évaluation de la réalisation des KPI et la rémunération variable à court terme qui en découle sont finalement décidées par le conseil d'administration,

sur avis du comité de rémunération et de nomination. Un dépassement des objectifs peut être reconnu sans toutefois dépasser, conformément à la politique de rémunération, 25 % de la rémunération variable totale sur objectif à court terme.

Les performances réalisées sur chacun de ces critères de performance et les rémunérations variables qui y sont associées sont les suivantes :

	Critères de performance	Poids relatif	KPI FY2023	Réalisation	Évaluation de la performance	Performance mesurée par rapport au cible	Rémunération correspondante
FINANCIER	Jo De Wolf, CEO						
	Réaliser la croissance prédéterminée du portefeuille de propriétés logistiques	30 %	Expansion du portefeuille avec une CAPEX de € 140 millions	Expansion du portefeuille avec une CAPEX de € 79 millions	Partiellement atteint	56 %	39.443,57 €
	Réaliser la croissance ciblée du bénéfice par action EPRA (EPS)	20 %	Croissance du résultat EPRA à € 4,20 par action	Augmentation du résultat EPRA à € 4,45 par action	Excellent	350 %	163.100,00 €
	Atteindre ou maintenir un niveau proposé du taux d'occupation des bâtiments	20 %	Taux d'occupation > 97,5 %	Taux d'occupation de 100 %	Excellent	125 %	58.250,00 €
		70 %					
NON FINANCIER		5 %	>60 % des investissements annuels dans brown & grey field locations	Exécuté	En cible	100 %	11.650,00 €
	Réalisation de 1 ESG KPI	5 %	Implémentation d'au moins 1 innovation durable	Exécuté	En cible	100 %	11.650,00 €
		10 %	Mise en place d'entretiens avec des analystes/ investisseurs pour évaluer l'efficacité du marketing et les perceptions, y compris le reporting	Exécuté	En cible	100 %	23.300,00 €
	Organiser et participer à des initiatives visant à maintenir l'esprit d'équipe, les performances et la satisfaction du personnel à un niveau élevé	5 %	Poursuite d'une focalisation accrue sur les clients et développement continu de l'esprit d'entreprise/expertise des employés	Exécuté	En cible	100 %	11.650,00 €
		5 %	Mise en place/suivi d'un plan de développement individuel (PDI) de qualité pour les employés (85 %)	Exécuté	En cible	100 %	11.650,00 €
			30 %				
						La rémunération totale accordée au CEO¹ :	291.250,00 €

[1] Conformément à la politique de rémunération, le dépassement par rapport à la rémunération variable à court terme a été limité à un maximum de 25 % de la rémunération variable cible totale à court terme.

	Critères de performance	Poids relatif	KPI FY2023	Réalisation	Évaluation de la performance	Performance mesurée par rapport au cible	Rémunération correspondante
FINANCIER	Les autres membres du management exécutif						
	Réaliser la croissance prédéterminée du portefeuille de propriétés logistiques	30 %	Expansion du portefeuille avec une CAPEX de € 140 millions	Expansion du portefeuille avec une CAPEX de € 79 millions	Partiellement réalisé	56 %	26.136,53 €
	Réaliser la croissance ciblée du bénéfice par action EPRA (EPS)	20 %	Croissance du résultat EPRA à € 4,20 par action	Augmentation du résultat EPRA à € 4,45 par action	Excellent	350 %	108.075,10 €
	Atteindre ou maintenir un niveau proposé du taux d'occupation des bâtiments	20 %	Taux d'occupation > 97,5 %	Taux d'occupation de 100 %	Excellent	125 %	38.598,25 €
	70 %						
NON FINANCIER		5 %	>60 % des investissements annuels dans brown & grey field locations	Exécuté	En cible	100 %	5.000,00 €
	Réalisation de 1 ESG KPI	5 %	Implémentation d'au moins 1 innovation durable	Exécuté	En cible	100 %	10.000,00 €
		10 %	Mise en place d'entretiens avec des analystes/ investisseurs pour évaluer l'efficacité du marketing et les perceptions, y compris le reporting	Exécuté	En cible	100 %	10.439,30 €
	Organiser et participer à des initiatives visant à maintenir l'esprit d'équipe, les performances et la satisfaction du personnel à un niveau élevé	5 %	Poursuite d'une focalisation accrue sur les clients et développement continu de l'esprit d'entreprise/expertise des employés	Exécuté	En cible	100 %	7.719,65 €
		5 %	Mise en place/suivi d'un plan de développement individuel (PDI) de qualité pour les employés (85 %)	Exécuté	En cible	100 %	7.719,65 €
		30 %					
						Total rémunération attribuée aux autres membres du management exécutif¹ :	179.393,00 €

[1] Conformément à la politique de rémunération, le dépassement des objectifs en ce qui concerne la rémunération variable à court terme a été limité à un maximum de 25 % de la rémunération variable cible totale à court terme.

6.8.2.3 Rémunération variable à long terme

En 2022, un plan d'incitation à long terme a été proposé au CEO (€ 700.000 en cible) et au CFO (€ 425.000 en cible). Ce plan concerne la réalisation des KPIs mesurés sur une période de 5 ans, de 2022 à 2026, et sera intégralement versé début 2027 en cas de réalisation.

Les KPIs (incluant leur définition concrète et leur pondération) de ce plan ont été définis par le conseil d'administration sur avis du comité de rémunération et de nomination, et sont liés à des critères de performance prédéfinis conformes aux priorités stratégiques de

Montea. L'atteinte des KPIs sera évaluée définitivement par le conseil d'administration et le comité de rémunération et de nomination début 2027. Un dépassement des objectifs peut être reconnu, mais conformément à la politique de rémunération, cela ne peut représenter plus de 50 % de la rémunération variable à long terme cible totale.

Outre ce qui est mentionné ci-dessous, il n'y a pas de plans d'incitation à long terme en faveur des administrateurs ou des membres du management exécutif de Montea au 31 décembre 2023.

KPI	Évaluation de la performance (au 31/12/2023)	Poids relatif	Threshold	CAP
Portefeuille - croissance de € 1,698 milliards à € 2,848 milliards	En cours de réalisation	25 %	50 %	150 %
Création de valeur - croissance de l'EPRA NTA de 65,00 €/action à 85,00 €/action	En cours de réalisation	25 %	50 %	150 %
EPS - croissance de 3,75 €/action à 5,25 €/action	En cours de réalisation	50 %	50 %	150 %

6.8.2.4 Rémunération liée aux actions pour l'exercice 2023

Montea a mis en place en 2023 un plan d'achat d'actions au profit de certains employés et membres du management exécutif de la Société. Les bénéficiaires du plan d'achat d'actions ont la possibilité (mais pas l'obligation) d'acheter un certain nombre d'actions à un prix conforme au marché, qui inclut une décote en tenant compte, entre autres, d'une période de blocage de 3,5 ans.

Sous ce plan d'achat, le 21 mars 2024, 1.000 actions ont été achetées par Els Vervaecke (représentant permanent d'Eljarah BV, CFO). Ces actions ont été achetées à un prix unitaire de

€ 65,16, calculé comme étant 83,33 % de la moyenne des cours de clôture de l'action Montea sur Euronext Bruxelles au cours des vingt jours de bourse précédant la date de l'offre (16 février 2024). Voici un résumé des participations des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de Montea au 31 décembre 2023 :

Nom	Représenté par	Nombre d'actions
Jo De Wolf	-	127.873
Eljarah BV	Els Vervaecke	809
Els Vervaecke	-	7.350
Jimmy Gysels	-	205
PSN Management	Peter Snoeck	1.129
Peter Snoeck ¹	-	173.635
DDP Management BV	Dirk De Pauw	-
Dirk De Pauw	-	78.509
Philippe Mathieu	-	-
Barbara De Saedeleer	-	-
Koen Van Gerven	-	206
Lieve Creten	-	-

[1] Ces actions sont détenues au sein de la communauté de biens. La communauté de biens détient également 120.000 actions en usufruit.

Montea a mis en place, comme les années précédentes, en 2023 un plan d'options sur actions au profit de certains membres du management (exécutifs et non exécutifs) et de certains employés, désignés discrétionnairement par le conseil d'administration sur recommandation du comité de rémunération et de nomination. Les bénéficiaires du plan d'options sur actions ont la possibilité d'acquiescer des options d'une durée de dix ans qui peuvent être exercées à un prix égal au plus bas

de (a) le cours de clôture de l'action Montea sur Euronext Bruxelles le jour de bourse précédant la date de l'offre ; et (b) la moyenne du cours de clôture de l'action Montea sur Euronext Bruxelles au cours des 20 jours de bourse précédant la date de l'offre. Les options sont définitivement acquiesces ("vesting") après une période de trois ans. Le tableau suivant donne un aperçu des options d'achat d'actions offertes aux membres du management exécutif :

Nom, fonction	Principales dispositions du plan d'options sur actions						Bilan d'ouverture	Dans le courant de l'année (**)			Bilan de clôture
	1. Identification du Plan	2. Date de l'offre	3. Date de l'acquisition	4. Fin de la période de rétention	5. Période d'exercice (*)	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	
Jo De Wolf, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	N/A	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	N/A	1/03/2025 - 22/12/2031	127,60 €	2.500	a) 2.500 b) 319.000 €		2.500	
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	N/A	1/03/2025 - 15/12/2033	78,70 €	5.000	a) 2.500 b) 196.750 €		2.500	
	Total									7.500	
Jimmy Gysels, Chief Property Manager	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	N/A	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	N/A	1/03/2025 - 22/12/2031	127,60 €	2.500	a) 2.500 b) 319.000 €		2.500	
	SOP 2022	16/12/2022	31/12/2025	N/A	1/03/2026 - 16/12/2032	65,60 €	5.000	a) 2.500 b) 164.000 €		2.500	
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	N/A	1/03/2025 - 15/12/2033	78,70 €	7.500	a) 2.500 b) 196.750 €		2.500	
Total									10.000		

(*) 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 2 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 expirée.

6.8.2.5 Évolution des rémunérations et des 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.

	2023 vs 2022	2022 vs 2021	2021 vs 2020
Evolution annuelle des rémunérations des membres du conseil d'administration¹			
Rémunération fixe	71.400,00 €	39.300,00 €	137.533,00 €
Rémunération variable	€ 0,00	0,00 €	0,00 €
Evolution annuelle de la rémunération du CEO			
Rémunération fixe	77.560,32 €	33.859,18 €	6.020,82 €
Rémunération variable	28.750,00 €	42.500,00 €	18.257,00 €
Evolution annuelle de la rémunération des autres membres du management exécutif			
Rémunération fixe	5.300,00 €	42.877,00 €	31.705,35 €
Rémunération variable	19.140,00 €	17.755,62 €	-15.311,55 €
Variation annuelle de la performance²			
Croissance du portefeuille	+ 5 %	+ 28 %	+ 24,5 %
EPS	+ 20 %	+ 9 %	+ 7 %
DPS	+ 13 %	+ 9 %	+ 7 %
Taux d'occupation	+ 0,6 %	- 0,3 %	+ 0,3 %
Résultat de la propriété	+ 16 %	+ 18 %	+ 14 %
EPRA résultat	+ 33 %	+ 12 %	+ 8 %
Variation annuelle de la rémunération moyenne des employés³			
Salariés belges ⁴	12 %	2 %	-3 %
Salariés néerlandais	-4 %	6 %	2 %
Salariés français	1 %	32 %	0 %
Salariés allemands ⁵	100 %	-	-
Sur une base consolidée	12 %	10 %	-2 %
Rapport entre la rémunération la plus élevée du management et la rémunération la plus basse des employés⁶	16	16	14

[1] Pour ce calcul, la rémunération du CEO, qui est également membre du conseil d'administration, n'a pas été prise en compte. Cependant, la rémunération du président du conseil d'administration a été incluse.

[2] L'augmentation significative du résultat EPRA, de l'EPS et du DPS s'explique par les résultats récurrents positifs de la Société et aussi par des revenus exceptionnels (en particulier, l'attribution du statut de FBI pour les exercices 2021 et 2022).

[3] La rémunération moyenne indiquée est celle de l'ensemble des salariés tels que définis par la loi belge, à l'exclusion des personnes qui font également partie du management exécutif. La rémunération moyenne d'un employé est calculée sur la base des chiffres figurant au présent rapport annuel.

[4] L'augmentation s'explique par l'inflation et la poursuite de l'expansion de l'équipe en Belgique.

[5] En 2023, l'équipe locale en Allemagne a été mise en place et développée, ce qui explique l'augmentation de 100 %.

[6] Le ratio a été calculé sur la base du coût total pour l'entreprise. La rémunération variable est incluse dans l'année qui comprend l'année de performance (ce qui équivaut à la rémunération variable à court terme en espèces décrite ci-dessus).

6.8.2.6 Indemnités de départ accordées au cours de l'exercice 2023

Aucune indemnité de départ n'a été accordée ou versée au cours de l'exercice 2023, car aucun contrat avec des membres du management exécutif n'a été résilié.

6.8.2.7 Droits de récupération appliqués au cours de l'exercice 2023

Aucun droit de récupération potentiel n'a été appliqué en 2023.

6.8.2.8 Déviations de la politique de rémunération au cours de l'exercice 2023

En 2023, l'application de la politique de rémunération pour les administrateurs et le management exécutif était conforme à la politique de rémunération. Aucune déviation n'a eu lieu.



Facteurs de risque

Seuls les facteurs de risque considérés par la Société comme étant spécifiques et importants sont décrits ci-dessous. Les risques non spécifiques, en particulier ceux qui n'affectent pas uniquement une entreprise comme Montea, n'ont pas été repris dans cet aperçu. En outre, Montea évalue l'importance du risque en fonction de la probabilité de sa

survenance et de l'ampleur attendue de son impact négatif, conformément au Règlement Prospectus. Conformément au point 33 des lignes directrices de l'ESMA et à l'article 16 du Règlement Prospectus, pour chaque catégorie, les risques les plus importants sont énumérés en premier.



7.1 Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea

7.1.1 Évolution des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt à court et/ou à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer considérablement.

A l'exception des accords financiers concernant les autres dettes financières¹, € 640 millions en emprunts obligataires et € 33 millions en lignes de crédit bilatérales, Montea conclut toutes ses dettes financières à un taux d'intérêt variable (lignes de crédit bilatérales à EURIBOR 3 mois + marge). Une augmentation des taux d'intérêt rendra en principe le financement par dette plus coûteux pour la Société. Au 31 décembre 2023, le total des dettes financières soumises à des taux d'intérêt variables s'élève à € 129 millions.

Pour couvrir le risque de hausse des taux d'intérêt, Montea a une politique de couverture qui vise à couvrir 80 % à 100 % des taux d'intérêt de ses dettes financières existantes et attendues. Au 31 décembre 2023, 97 % des montants tirés sur les lignes de crédit et les emprunts obligataires sont couverts par des instruments de couverture (swaps et caps) ou des lignes de crédit/emprunts obligataires à taux fixe. Une augmentation des taux d'intérêt à court terme de 100 points de base, calculée au 31 décembre 2023, entraînerait une augmentation du coût financier total de € 0,2 millions.

Pour de plus amples informations concernant la juste valeur des passifs financiers, nous renvoyons à la section 8.2 (Note 39 : Hiérarchie de la juste valeur - Passifs financiers). De plus amples informations concernant les charges d'intérêts nettes figurent à la section 8.2 (Note 15 : Charges d'intérêts nettes)

et pour des explications concernant les charges d'intérêts, nous renvoyons à la section 4.4.4 (sous-titre : Charges d'intérêts). Pour de plus amples informations concernant notre politique générale de financement et notre structure de financement, nous renvoyons aux sections 4.2.1 et 4.2.3.

7.1.2 Risque de liquidité

Pour financer ses opérations et ses investissements, Montea dépend largement de sa capacité à lever des ressources financières. Cette capacité peut être perturbée par divers facteurs (externes), par exemple des perturbations sur les marchés financiers internationaux de la dette et des actions, une réduction des capacités de prêt des banques, une détérioration de la solvabilité de Montea, une perception négative des investisseurs à l'égard des sociétés immobilières, etc. Chacun de ces événements pourrait avoir pour conséquence que Montea éprouve des difficultés à accéder au financement dans le cadre de ses facilités de crédit existantes ou nouvelles, ou sur les marchés des capitaux. Cela pourrait entraîner, entre autres, l'incapacité de financer des acquisitions ou des projets et un manque de ressources financières suffisantes pour (re) payer les intérêts, les coûts opérationnels et le capital restant dû des emprunts et/ou des obligations à l'échéance.

Le risque de liquidité est contenu, entre autres, par la diversification des sources de financement : la dette financière totale se compose de 17,1 % de lignes de crédit tirées, 82,8 % d'emprunts obligataires et 0,1 % d'autres dettes financières (leasing). En outre, Montea prévoit toujours une réserve de liquidités suffisante pour faire face à ses obligations à court terme. En fin d'année, cette réserve s'élève à € 277 millions.

Pour plus de détails sur la politique de financement de Montea, nous renvoyons à la section 4.2.1.

[1] Montea a une dette de location-financement relative à un accord de financement en cours de € 582.244 (< 0,1 % de la dette financière totale).

7.2 Risques juridiques et réglementaires

7.2.1 Domaine public et zones aéroportuaires

7.2.1.1 Concessions et droits de superficie

Pour des sites spécifiques, Montea dispose d'un droit de superficie ou d'un droit de concession sur le domaine public. Il s'agit en particulier (i) des contrats de superficie que Montea ou ses filiales ont conclus avec Brussels Airport Company (BAC) pour les sites situés dans la zone aéroportuaire, (ii) des contrats de concession que Montea ou ses filiales ont conclus avec North Sea Port ou avec De Vlaamse Waterweg¹.

Ces droits de superficie et de concession sont limités dans le temps et peuvent également, pour des raisons d'intérêt public, être résiliés par le bailleur/concédant 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 son investissement/son (ses) bâtiment(s) sur le site. D'autre part, Montea risque d'être exposée à des demandes de dommages et intérêts de la part de l'utilisateur (des utilisateurs) de ce(s) bâtiment(s), parce qu'avec le droit de superficie ou de concession sur le site, le contrat d'utilisation prend nécessairement fin prématurément.

Au total, € 376.525.463 (ou 18,6 % de la valeur totale) du portefeuille immobilier de Montea est soumis à ce risque au 31 décembre 2023. Les revenus locatifs consolidés liés à ces sites s'élèvent à € 20.532.246 (ou 18,7 % des revenus locatifs totaux) en 2023. Si les droits de superficie et de concession pour cette partie du portefeuille immobilier devaient être entièrement résiliés de manière anticipée, ces revenus locatifs s'éteindraient dans le futur. Toutefois, ce double risque est presque toujours contenu (a) par les dispositions du contrat d'utilisation en vertu desquelles, dans le cas d'une telle résiliation, l'utilisateur ne peut prétendre à une indemnisation de Montea, et/ou (b) par le fait que, dans le cas d'une telle résiliation, le bailleur/ concédant en vertu du contrat de superficie/concession est tenu d'indemniser l'ensemble des dommages encourus par Montea (y compris les demandes de dommages-intérêts de l'utilisateur).

À ce jour, ce risque ne s'est pas concrétisé.

7.2.1.2 Réglementation (en matière de sécurité)

Certains sites de Montea situés sur le domaine public ou dans des zones aéroportuaires sont soumis à des réglementations (de sécurité) spécifiques (par exemple les régimes de vol de nuit). Si ces réglementations devaient changer/renforcer, cela pourrait avoir un impact sur la louabilité de l'immobilier concerné ou, dans certains cas, déclencher certaines possibilités de résiliation contractuelle pour les utilisateurs. Globalement, € 170.022.721 (ou 8,2 % de la valeur) du portefeuille immobilier de Montea est soumis à ce risque au 31 décembre 2023. Collectivement, ces actifs génèrent € 9.043.700 de revenus locatifs.

Jusqu'à présent, ce risque ne s'est pas présenté dans le cadre de ces accords d'utilisation.

7.2.2 Cadre législatif et fiscal pour les sociétés immobilières réglementées publiques

En tant que société immobilière réglementée (SIR), Montea bénéficie d'un régime fiscal favorable. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de cessions, moins les charges d'exploitation et les charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés au niveau de la SIR (mais pas au niveau des filiales, à l'exception des filiales qui qualifient en tant que fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS)). Les distributions de dividendes par une SIR sont, en principe, soumises à un précompte mobilier de 30 %. Ce régime fiscal favorable est toutefois assorti d'obligations et de restrictions auxquelles Montea doit se conformer. Par exemple, une SIR peut investir au maximum 20 % de ses actifs consolidés dans « d'autres biens immobiliers » tels que définis à l'article 2, 5° vi à xi de la Loi SIR. Au 31 décembre 2023, cette limite n'est pas dépassée par Montea.

En cas de perte de la reconnaissance du statut SIR, ce qui suppose un défaut grave et persistant de Montea aux 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 dans les accords de crédit est généralement considérée comme déclenchant le remboursement anticipé des crédits bancaires (Montea a € 137 millions de crédits bancaires tirés au 31 décembre 2023), ce qui pourrait réduire la liquidité de Montea. Enfin, Montea est exposée au risque de modifications futures du régime légal SIR.

7.2.3 Cadre législatif et fiscal pour FBI

Pour réaliser ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déjà introduit à partir de 2013 une demande d'application du régime fiscal du « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après « FBI ») (tel que visé à l'article 28 de la loi de 1969 sur l'impôt des sociétés) pour Montea Nederland N.V. et ses filiales. Dans le courant de l'année 2023, les autorités fiscales néerlandaises ont reconnu, pour les exercices 2015 à 2022, que les entités néerlandaises de Montea en question répondaient aux exigences du FBI et qu'aucun impôt sur les sociétés n'était donc dû pour cette période.

En 2023 et dans les prévisions pour 2024, Montea tient encore compte de la possibilité que le statut FBI soit refusé par souci de prudence. Dans ce sens, des provisions pour impôts supplémentaires ont été incluses dans le résultat EPRA (estimé) pour 2023 et 2024, soit dans chaque cas la différence entre le statut fiscal FBI et la sphère régulièrement imposée. Les provisions constituées de € 3,7 millions pour l'exercice 2023 et de € 3,1 millions pour l'exercice 2024 peuvent avoir un effet positif sur le futur résultat EPRA lors de l'octroi du statut FBI pour ces exercices respectifs.

Comme Montea a obtenu le statut de FBI pour la période 2015 à 2022, Montea est confortée dans sa conviction qu'elle remplit également toutes les conditions pour demander le statut de FBI pour la période 2023 à 2024. L'octroi du statut FBI entraînerait un impact positif supplémentaire futur sur le résultat EPRA pour les montants correspondant aux provisions constituées (montant total de € 6,8 millions ou € 0,37 par action). En outre, un impact positif de € 5,2 millions sur le résultat sur portefeuille résulterait également de l'annulation de l'impôt différé anticipé sur l'immobilier. Un refus d'admission au statut n'aurait aucun impact sur le résultat EPRA estimé pour les périodes 2023-2024.

Confortée par la législation européenne et l'octroi du statut pour les années 2015 à 2022, Montea reste confiante qu'elle peut se voir appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2023 également. Les déclarations fiscales seront donc remplies en tant que FBI (au moins jusqu'en 2024), Montea estimant qu'elle remplit toujours toutes les conditions pour prétendre au statut de FBI.

La mesure immobilière annoncée a été transposée dans la législation par le biais du Plan fiscal 2024, de sorte que les FBI ne peuvent plus investir directement dans de l'immobilier néerlandais à partir de 2025. Montea Nederland N.V. et ses filiales ne peuvent donc plus prétendre au statut de FBI à partir de 2025. Les autorités fiscales néerlandaises ont pris des mesures d'accompagnement pour faciliter la restructuration des FBI immobilières, telles que l'exonération des droits de mutation. Pour plus de détails sur les FBI, nous renvoyons à la section 10.5.4.

7.2.4 Cadre législatif et fiscal des SIIC²

Pour ses investissements immobiliers en France, Montea a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après SIIC), conformément à l'article 208-C du Code Général des Impôts français. Le principal avantage de ce régime consiste en une exonération de l'impôt des sociétés français, sous réserve du respect d'une obligation de distribution de certains revenus immobiliers (loyers, plus-values immobilières réalisées, revenus immobiliers des filiales), s'inspirant largement du régime SIR en matière d'impôt belge sur les sociétés.

Ce régime est assorti d'un certain nombre de conditions particulières. Ainsi, la société doit être cotée sur un marché réglementé français ou étranger et l'objet de la société doit être essentiellement l'acquisition ou la construction de biens immobiliers en vue de leur location ou la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant un objet similaire.

Si Montea devait perdre son statut SIIC, par exemple en ne respectant plus une ou plusieurs dispositions de la loi française, elle serait obligée d'effectuer un certain nombre de paiements ultérieurs au titre de l'impôt des sociétés français à un taux de 25 %. Montea estime l'impact financier annuel dans ce cas à un maximum de € 0,03 par action sur la base du résultat réalisé de 2023, sans tenir compte d'hypothèses de croissance du portefeuille.

[1] Ou avec l'un de ses prédécesseurs légaux : Waterwegen en Zeekanaal ou De Scheepvaart. De plus amples informations sur les obligations hors bilan y afférentes figurent à la section 8.2 (Note 43 : Obligations hors bilan).

[2] Pour plus d'informations sur le statut SIIC, voir la section 10.5.3.

Nonobstant le fait qu'une SIIC est exonérée de l'impôt des sociétés français, la France retient un précompte mobilier sur les bénéfices non distribués d'une succursale française (ce que l'on appelle le « branch remittance tax »). Montea invoque la convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France pour que ce précompte français résulte en une déperdition fiscale (« tax leakage ») de 5 % sur les bénéfices après impôts de la succursale française. En 2021, la Belgique et la France ont conclu une nouvelle convention de double imposition qui n'est pas encore entrée en vigueur. Montea s'attend à ce que la limitation du précompte mobilier français ne soit plus d'application lorsque la nouvelle convention de double imposition entrera en vigueur (au plus tôt à partir de 2025). En supposant que la succursale française soit qualifiée de SIIC, l'impact financier annuel est un précompte mobilier supplémentaire de 20 %, soit la différence entre le soi-disant « branch remittance tax » de 25 % et le précompte mobilier réduit de 5 % actuellement appliqué.

7.3 Risques liés à la structure de Montea selon le droit des sociétés

7.3.1 Risques liés à l'Administrateur Unique

En sa qualité d'actionnaire de contrôle de l'Administrateur Unique¹, la famille De Pauw a une influence significative, puisqu'elle détermine - en tenant compte des règles légales de gouvernance d'entreprise du Corporate Governance Charter de Montea - qui devient administrateur de l'Administrateur Unique. En outre, l'assemblée générale de Montea ne peut délibérer et décider que lorsque l'Administrateur Unique est présent. De plus, l'Administrateur Unique doit donner son accord pour les décisions les plus importantes dans l'assemblée générale de Montea (y compris la modification des statuts). En raison de ce droit de veto statutaire, et étant donné que l'Administrateur Unique est pratiquement inamovible, le pouvoir de décision de l'assemblée générale de Montea peut être bloqué, empêchant les décisions nécessaires ou utiles pour Montea d'être prises par l'assemblée générale. Cela risque d'éroder tout ou partie des droits de vote attachés aux actions.

[1] Pour plus d'informations sur la structure de l'Administrateur Unique, nous renvoyons à la section 6.1.

[2] De plus amples informations concernant les passifs financiers suite aux obligations sont disponibles dans la section 8.2 [Note 39 : Hiérarchie de la juste valeur, sous-titre 4 : Passifs financiers].

7.3.2 Risques liés à tout changement de contrôle

Si Montea modifie ses statuts et adopte une forme autre qu'une société anonyme à administrateur unique ou comme un administrateur unique autre que Montea Management NV, la clause prévue concernant un changement de contrôle dans les obligations² peut être déclenchée. Cela aurait pour effet que tout détenteur d'obligations peut, par notification écrite au siège de Montea avec copie à « l'agent » respectif, demander que ses obligations soient déclarées immédiatement exigibles et payables à nouveau à leur valeur nominale avec les intérêts courus (le cas échéant) jusqu'à la date de paiement, sans autres formalités, à moins que ce défaut ne soit rectifié ou qu'une renonciation ne soit obtenue de la part des détenteurs d'obligations.

Cela pourrait également déclencher la clause de changement de contrôle dans les crédits bilatéraux, ce qui permettrait aux institutions financières concernées de réclamer tous les encours. Montea disposait au 31 décembre 2023 de € 665 millions d'emprunts obligataires tirés et de € 137,3 millions de lignes de crédit.

7.4 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea

7.4.1 Risques liés à la construction et au développement

Le portefeuille immobilier de Montea s'agrandit non seulement par l'acquisition de bâtiments existants, mais aussi par des projets de développement. Ces projets comportent parfois d'autres risques que l'acquisition traditionnelle de bâtiments existants. Il s'agit notamment des risques potentiels suivants : trouver les bons partenaires pour réaliser le développement, retard du développement ou exécution défectueuse (entraînant une diminution des revenus locatifs, un report ou une perte des revenus locatifs attendus), une augmentation des coûts de construction, des problèmes d'organisation dans l'approvisionnement en matières premières ou matériaux nécessaires et le risque que les permis nécessaires ne soient pas accordés ou soient contestés. Montea est ici largement soumise aux évolutions macroéconomiques, comme par exemple une éventuelle augmentation du prix de revient des matières premières et des matériaux de construction et des perturbations dans la chaîne d'approvisionnement dues à des conflits armés

(par exemple en Ukraine) ou autres. L'équipe opérationnelle de Montea surveille ces risques de manière proactive et les projets en cours sont discutés chaque semaine pour contrôler le calendrier et le budget. En outre, Montea fait de son mieux pour négocier des contrats qui minimisent ces risques, par exemple les augmentations des coûts de construction ne sont pas répercutées sur Montea lorsque c'est possible, l'obtention d'un permis de construire est une condition suspensive pour le projet, et les projets dans lesquels Montea investit sont pré-loués quand c'est possible OR là où c'est possible.

En outre, pour les projets build-to-suit, Montea conclut parfois un accord avec un promoteur dans lequel Montea s'engage à acheter le bâtiment concerné (ou la société à laquelle appartient le bâtiment) à un prix convenu à l'avance, moyennant la réalisation de certaines conditions suspensives. Ces conditions suspensives concernent, entre autres, la délivrance de la garantie, le premier paiement de loyer, l'obtention des permis nécessaires et la réception provisoire du bâtiment. Si le bâtiment est livré 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 appartient le bâtiment) (ou seulement plus tard), ce qui peut avoir un impact sur les résultats prévus de Montea et sur son futur portefeuille immobilier³.

7.4.2 Vacance locative

Montea est exposée aux risques liés au départ de ses locataires et à la renégociation de leurs baux. Un taux de vacance accru entraîne des coûts supplémentaires, y compris, mais sans s'y limiter, l'imputabilité de coûts normalement à refacturer (précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et des coûts commerciaux liés à la relocation et/ou à la révision à la baisse des loyers. En outre, l'augmentation du taux de vacance entraînera une diminution des revenus et des flux de trésorerie.

La stratégie d'investissement de Montea se focalise, entre autres, sur des biens logistiques durables et polyvalents, composés d'emplacements stratégiques de premier plan, de sites multimodaux, de bâtiments multifonctionnels et d'une utilisation maximale de l'espace. Montea dispose d'une équipe professionnelle chargée de trouver de nouveaux locataires et de gérer activement la relation avec ses clients. En outre, elle évite la vacance locative et assure un flux de trésorerie stable des revenus locatifs parce qu'une grande partie du portefeuille immobilier est louée sur la base de baux à long terme, ce qui permet de répartir le risque de vacance locative.

[3] Vous trouverez plus d'informations sur les résultats projetés et le portefeuille immobilier futur de Montea dans la section 4.

Au 31 décembre 2023, la durée résiduelle des baux jusqu'à l'échéance était de 6,5 ans (à l'exclusion des panneaux solaires). Le taux d'occupation au 31 décembre 2023 s'élevait à 100 %, soit une location complète du portefeuille immobilier.

7.4.3 Risque climatique

La stratégie de durabilité définit comment Montea contribuera aux objectifs climatiques afin d'atténuer au mieux les effets du changement climatique. Le changement climatique s'accompagne également d'une évolution des risques. Montea construit son portefeuille en tenant compte de ces besoins changeants.

Montea considère que le risque direct le plus important du changement climatique réside dans les conditions météorologiques extrêmes. Cependant, les dommages causés par les conditions météorologiques extrêmes et les catastrophes naturelles sont couverts par diverses assurances, de sorte que l'impact financier direct (à court et à moyen terme) n'est pas considéré comme important. Une augmentation significative du nombre de sinistres (à Montea ou en général) pourrait affecter l'assurabilité du portefeuille et les primes d'assurance à plus long terme. A l'heure actuelle, Montea n'a pas connu d'impact significatif sur son portefeuille en ce qui concerne ce risque.

7.5 Risques du marché

7.5.1 Risque de concentration

Vu l'ampleur des projets dans lesquels Montea investit, il y a un risque que Montea soit trop dépendant de la survie d'un actif ou d'une relation contractuelle avec un client particulier. La concentration de la base de locataires peut affecter le niveau de diversification du groupe et provoquer une baisse des revenus et des flux de trésorerie en cas de départ d'un locataire ou de ses problèmes financiers.

Pour limiter ces risques et les répartir, Montea doit, conformément à la Loi SIR, diversifier ses biens immobiliers géographiquement, par type de bien et par catégorie de locataires. Plus précisément, Montea ne doit pas effectuer d'opération qui aurait pour effet d'investir plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers constituant un seul actif, ou qui augmenterait encore ce pourcentage, s'il dépasse déjà 20 % pour une ou plusieurs actifs.

Montea s'est toujours efforcée d'avoir une base de locataires très diversifiée, répartie sur plusieurs sites. Au 31 décembre 2023, le seuil de diversification de 20 % susmentionné n'est pas atteint. Les bâtiments loués par le plus grand locataire, Amazon, représentent 4,8 % du total des revenus locatifs annuels contractés. La valeur de la plus grande unité immobilière du portefeuille représente 5,3 % de la juste valeur totale du portefeuille (site à Tiel, loué à Recycling Reko Tiel et Struyk Verwo Infra).

Les revenus des panneaux solaires représentent 7,6 % des revenus.

7.5.2 Variation négative de la juste valeur des bâtiments

La juste valeur des investissements immobiliers de Montea est sujette à des changements et dépend de divers facteurs, dont certains sont externes et donc hors du contrôle de Montea (comme la baisse de la demande ou des taux d'occupation sur les marchés où Montea opère, les changements dans les rendements attendus des investissements ou l'augmentation des droits de mutation liés à l'acquisition ou au transfert de biens immobiliers).

En outre, l'évaluation des biens immobiliers peut être affectée par un certain nombre de facteurs qualitatifs, y compris, mais sans s'y limiter, leur état technique, les obligations supplémentaires en matière de durabilité des bâtiments, le positionnement commercial, les besoins en dépenses d'investissement pour l'aménagement, l'établissement et l'agencement.

Chaque trimestre, la juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts immobiliers indépendants.

Une baisse importante de la juste valeur de ses biens immobiliers pourrait potentiellement entraîner des pertes importantes qui pourraient potentiellement avoir un impact négatif sur les résultats et la situation financière de Montea, à savoir un impact négatif sur le résultat net et la VAN (« valeur d'actif net »), une baisse de la juste valeur des investissements immobiliers entraînant une augmentation du taux d'endettement, et l'incapacité partielle ou totale de payer des dividendes si les variations négatives cumulées de la juste valeur venaient à dépasser les réserves distribuables.

Montea a une stratégie d'investissement axée sur des actifs de qualité offrant des revenus stables et assure un suivi adéquat de ses actifs, combiné à une politique d'endettement prudente. Montea contrôle régulièrement son taux d'endettement et l'évolution de la juste valeur de ses immeubles de placement. Nous renvoyons à la section 8.2 (Note 20 : Immeubles de placement) pour une analyse de sensibilité concernant la juste valeur des immeubles de placement.





États financiers

8.1	États financiers consolidés	190
8.2	Notes	196
8.3	États financiers statutaires	256

8.1 États financiers consolidés

8.1.1 Informations financières historiques

Les sections suivantes des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2021, 2022 et 2023 sont incorporées par référence et peuvent être consultées au siège social ou sur le site web de Montea (www.montea.com).

	page
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021	
États financiers, y compris les états financiers consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et les états financiers statutaires abrégés	167-236
Rapport de gestion	35-167
Rapport sur les biens	57-78
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022	
États financiers, y compris les états financiers consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et les états financiers statutaires abrégés	224-323 ; 390
Rapport de gestion	104-145
Rapport sur les biens	372-383
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023	
États financiers, y compris les états financiers consolidés, le rapport du commissaire aux comptes et les états financiers statutaires abrégés	190-267 ; 336-340
Rapport de gestion	100-125
Rapport sur les biens	320-329

Les comptes consolidés relatifs aux exercices 2021, 2022 et 2023 ont été contrôlés par le commissaire de Montea. Les rapports du commissaire se trouvent sous la rubrique « Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA » dans les rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2021, 2022 et 2023, et ils comprennent une opinion sans réserve.

Le cadre d'information financière n'a pas été modifié.

8.1.2 Bilan consolidé au 31 décembre 2023¹

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

[1] Il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale du groupe depuis la fin de la dernière période de référence pour laquelle des informations financières vérifiées ou des informations financières intermédiaires ont été publiées, à l'exception de celles incluses dans la section Indicateurs de performance alternatifs (APM).

8.1.3 État consolidé du résultat global avant affectation du résultat au 31 décembre 2023¹

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

[1] L'état consolidé du résultat global avant distribution des bénéfices au 31 décembre prend en compte 18.387.740 actions, le nombre moyen pondéré d'actions pour 2023. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2023 est de 20.121.491. Montea reprend dans l'état du résultat global avant affectation des bénéfices au 31 décembre 2023, le résultat EPRA par action et le résultat net par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.



8.1.4 Résultat consolidé avant affectation du résultat au 31 décembre 2023

ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Résultat net	118.810	204.458
Autres éléments du résultat global	15.428	14.928
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 :	15.428	14.928
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	15.428	14.928
RÉSULTAT GLOBAL	134.238	219.387
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	133.963	219.433
Intérêts minoritaires	275	-46

8.1.5 Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2023

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	67.766	15.172
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	111.974	84.458
Résultat net	118.810	204.458
Charges d'intérêts nettes	18.754	17.931
Produits financiers	-866	-171
Impôts	-36.209	19.904
Plus (-)/moins valeur (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	0	-19
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	100.489	242.103
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	14.043	-58.408
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.870	-92.864
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	515	-7.751
Amortissements et réductions de valeur (dotation (+)/reprise (-)) sur immobilisations	336	432
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	335	-160
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	3.359	-158.751
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	9.937	-9.879
Diminution (+)/augmentation (-) des stocks	0	0
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	-1.811	10.985
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	8.126	1.106
Intérêts reçus	0	0
Dividendes reçus	0	0
Impôt des sociétés payé	0	0
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-86.337	-362.371
Investissements	-86.337	-362.424
Paievements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-79.642	-291.228
Paievements pour les acquisitions d'immeubles destinés à la vente	0	0
Paievements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-6.215	-70.598
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-481	-598
Désinvestissements	0	53
Produits de la vente d'immeubles de placement	0	53
Produits de la vente des immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Produits de la vente d'actions dans des sociétés immobilières	0	0
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	-5.800	330.507
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	-79.333	280.062
Augmentation de capital	145.217	120.211
Dividendes versés	-59.230	-49.109
Intérêts payés	-12.454	-20.657
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	87.604	67.766

8.1.6 État des variations des capitaux propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2023

Pour plus d'informations concernant le tableau ci-dessous, nous renvoyons à la section 8.2.5 Notes 29, 30, 31 et 32.

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	29.467	84.584	13.092	0	2.448	129.591
Augmentation de capital	35.627	84.584	0	0	0	120.211
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	14.928	0	0	14.928
Actions propres	-14.649	0	0	0	0	-14.649
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	8.489	0	-1.695	0	0	6.794
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	2.287	2.287
Corrections	0	0	-141	0	161	20
Dividendes	0	0	-49.109	0	0	-49.109
Résultat reporté	0	0	227.848	-227.848	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	46	204.458	-46	204.458
AU 31/12/2022	353.244	319.277	420.656	204.458	3.584	1.301.220
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	41.670	104.310	15.352	0	-1.355	159.977
Augmentation de capital	40.907	104.310	0	0	0	145.217
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	15.428	0	0	15.428
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	763	0	-248	0	0	515
Intérêts minoritaires	0	0	172	0	-1.355	-1.183
Corrections	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-59.230	0	0	-59.230
Résultat reporté	0	0	204.458	-204.458	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	-285	118.810	285	118.810
AU 31/12/2023	394.914	423.586	580.952	118.810	2.515	1.520.777

8.2 Notes

8.2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers de la société ont été établis conformément aux exigences des normes International Financial Reporting Standards (IFRS) telles qu'approuvées par l'UE, publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et interprétées par l'International Financial Interpretation Committee de l'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 légères différences d'arrondi.

Les états financiers consolidés ont été préparés selon le principe de la comptabilité d'exercice et de la continuité de l'exploitation dans un horizon prévisible.

8.2.2 Règles d'évaluation

8.2.2.1 Principes de consolidation

Filiales¹

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 du fait de son implication dans cette entreprise et qu'elle possède le pouvoir d'influencer cette rétribution.

La norme IFRS 10 stipule qu'il est question de contrôle uniquement lorsque les trois conditions suivantes sont remplies simultanément par la société mère :

- Avoir le « pouvoir » sur les filiales ;
- Être exposé aux droits sur les revenus nets/les dépenses nettes en raison de son influence sur ses filiales ; cela signifie que l'investisseur est exposé ou peut prétendre aux produits (nets) variables (positifs ou négatifs) de son implication dans l'entité détenue (filiales).

- Être en mesure d'utiliser son pouvoir sur les filiales pour influencer les produits nets/les dépenses nettes, cela signifie que l'investisseur peut effectivement exercer les droits existants pour réaliser des produits (nets).

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers 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 par le groupe.

À l'exclusion des filiales fusionnées durant l'exercice, les comptes annuels des filiales concernent la même période comptable que celle de la société consolidante.

Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenus directement ni indirectement par le groupe.

Transactions entre sociétés 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 participation du groupe dans l'entreprise. 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.

8.2.2.2 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, représentée par Greet Hex et Stadim SRL, Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers, représentée par Anton Braet, procèdent chaque trimestre à l'évaluation du portefeuille immobilier.

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.

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 résultat. L'évaluation est effectuée suivant la méthode de capitalisation, spécifiée par l'International Valuation Standards Committee.

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 a conclu que l'impact des frais d'acquisition sur les grands investissements immobiliers belges dont la valeur dépasse € 2,5 millions 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 € 2,5 millions et les biens étrangers restent sujets aux droits d'enregistrement habituels. Leur juste valeur correspond donc à leur valeur hors frais d'enregistrement, frais de notaire et TVA. Les frais d'enregistrement pour les immeubles évalués en France sont généralement de 1,8 % lorsque l'immeuble a moins de 5 ans et de 6,9 % à 7,5 % dans les autres cas, selon les départements. Aux Pays-Bas, les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur de l'investissement s'élèvent en moyenne à 10,4 % et en Allemagne, ils dépendent de la localisation exacte et de la valeur marchande de l'immeuble.

En Belgique, la valeur d'investissement correspond à la juste valeur augmentée de 2,5 % de frais d'acquisition (pour un bien

d'investissement dans la valeur dépasse € 2,5 millions). La juste valeur s'obtient donc en divisant la valeur acte en mains par 1,025.

Depuis 2018, la règle d'évaluation suivante s'applique en ce qui concerne les frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et sa valeur d'investissement) : les frais et les droits de mutation sont inscrits au moment de l'achat au compte de résultat (résultat du portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront imputés au compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ».

Les bénéfices/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.

8.2.2.3 Concessions

Les concessions payées sont traitées comme un leasing opérationnel suivant IFRS 16.

8.2.2.4 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 directement liés au développement sont activés, et les charges d'intérêts directement imputables sont capitalisées conformément aux dispositions de IAS 23 - Frais de financement.

8.2.2.5 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. Les pourcentages d'amortissement annuels appliqués sont les suivants :

- Installations, machines et outillage : 20 % - 25 %
- Mobilier et matériel roulant : 20 %
- Matériel informatique : 33 %
- Immeubles à usage propre : 2 %

[1] Les sociétés incluses dans la consolidation, dans chaque cas à 100 % sauf indication contraire : Montea N.V. (BE0417186211), Montea Services B.V. (BE0742845794), Montea GTE 1 N.V. (BE0757964037), F.C.B. NV GVBF (BE0440810659), Challenge Office Park N.V. (BE0473589929), Corhoe N.V. (90 %) (BE0736839417), Immo Fractal N.V. GVBF (BE826871847), Montea SA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (493288948 RCS Paris), SCI 3R (400790366 RCS Paris), SCI Sagittaire (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (481979292 RCS Paris), SCI APJ (435365945 RCS Paris), SCI MM1 (393856463 RCS Paris), Montea Green Energy France SAS (889967162 RCS Paris), SFG B.V. (CoC 60209526), Montea Nederland N.V. (CoC 58852794), Montea Almere N.V. (CoC 58854134), Montea Rotterdam N.V. (CoC 59755636), Montea Oss N.V. (CoC 61787671), Montea Beuningen N.V. (KvK 61787264), Montea 's Heerenberg N.V. (KvK 62392670), Europand Eindhoven B.V. (KvK 20121920) et Montea Tiel N.V. (KvK 73544884), Montea Logistics I B.V. (CoC 78460271), Montea Logistics II B.V. (CoC 85056804), Montea Logistics III B.V. (CoC 85082414), Montea Amsterdam Holding B.V. (CoC 88194345), Montea Holtum I B.V. (KvK 88201848), Montea Holtum II B.V. (KvK 88201570), Montea Panoven I B.V. (KvK 88294978), Montea Panoven II B.V. (KvK 88294668), Montea Panoven III B.V. (KvK 88294854), Montea Panoven IV B.V. (KvK 88295192), Montea Panoven V B.V. (KvK 88204391), Montea Panoven VI B.V. (KvK 88203514), Montea Waddinxveen B.V. (KvK 90838165), Montea Amsterdam Amstel B.V. (KvK 91406927), Montea GTE 2 GmbH (HRB 742615), Montea Services Germany GmbH (HRB 745815). A l'exception de Montea Management N.V., administrateur unique de Montea N.V., toutes les sociétés susmentionnées sont incluses dans la consolidation.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation de 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.

En ce qui concerne les panneaux solaires, 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, la valeur réalisable du bien est estimée.

8.2.2.6 Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont comptabilisés 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.

8.2.2.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires, les liquidités et les placements à court terme.

8.2.2.8 Capitaux 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, frais de notaire et de 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 font partie des bénéfices non distribués jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires les accorde.

Depuis 2018, la règle d'évaluation suivante s'applique en ce qui concerne les frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et sa valeur d'investissement) : les frais et les droits de mutation sont inscrits au moment de l'achat au compte de résultat (résultat du portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront imputés au compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ».

8.2.2.9 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 flux de trésorerie futurs prévus, au taux du marché.

8.2.2.10 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.

8.2.2.11 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, conformément à IAS 18. Les principes de IAS20 sont également appliqués. 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.

8.2.2.12 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.

8.2.2.13 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 et, 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 prorata temporis.

8.2.2.14 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, à des fins d'informations financières. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que s'il est probable qu'ils seront compensés à l'avenir par des bénéfices imposables.

La taxe de sortie (exit tax) 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 réglementée¹.

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 au moment de l'acquisition. 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.

Tout ajustement ultérieur de l'exit tax est pris en compte dans le compte de résultat. Le montant de l'exit tax peut encore varier après la fusion ou l'apport à l'origine de cette variation.

[1] La taxe de sortie est la taxe sur la différence entre la juste valeur et la valeur comptable et les réserves immunisées. Elle s'élève à 15 % pour les fusions qui ont lieu à partir de 2020. Pour les fusions qui ont eu lieu en 2019, l'exit tax était de 12,5 % + 2 % de contribution de crise.



8.2.2.15 Produits dérivés

Montea emprunte aux institutions financières à taux d'intérêt variable. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS/CAP pour couvrir le risque d'augmentation des taux variables. De cette façon, 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 » visées dans IFRS 9. C'est la raison pour laquelle tous les mouvements de la juste valeur de l'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 liquidation des swaps passe via la rubrique du compte de résultat « Modifications de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».

8.2.2.16 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.

8.2.3 Utilisation des estimations et d'évaluations

La préparation des états financiers consolidés suivant les normes 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 compte tenu de ces 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 2023 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 passifs de l'exercice suivant. Nous renvoyons à cet égard à la note 20.

8.2.4 Nouvelles normes et interprétations

Normes et interprétations nouvelles ou modifiées applicables à l'exercice commençant le 1er janvier 2023

Montea n'en a pas fait usage, sauf indication contraire. Ces normes adaptées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC n'ont pas d'impact significatif sur la présentation, la divulgation ou les résultats de la société.

La nature et l'impact des normes et interprétations nouvelles et modifiées suivantes sont expliqués ci-dessous :

- Amendements à l'IAS 1 Présentation des états financiers et à l'IFRS Practice Statement 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendements à l'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations
- Amendements à l'IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique
- Amendements à l'IAS 12 dans le cadre de la réforme fiscale internationale - Règles types du deuxième pilier
- Amendements à l'IFRS 17 Contrats d'assurance : Application initiale des normes IFRS 17 et IFRS 9 - Informations comparatives
- IFRS 17 Contrats d'assurance

Amendements à l'IAS 1 Présentation des états financiers et à l'IFRS Practice Statement 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables

Les amendements fournissent des indications sur l'application de l'évaluation de l'importance relative aux informations à fournir sur les méthodes comptables. Les amendements à la norme IAS 1 remplacent l'obligation de fournir des informations sur les méthodes comptables « significatives » par l'obligation de fournir des informations sur les méthodes comptables « importantes ».

La déclaration de pratique comprend des orientations et des exemples illustratifs qui aident à appliquer le concept d'importance relative lors de la formation de jugements sur les informations à fournir sur les méthodes comptables.

Les changements n'ont pas eu d'impact significatif sur les notes aux états financiers consolidés de Montea.

Amendements à l'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations

Les amendements introduisent une nouvelle définition des estimations. Les estimations sont définies comme des "montants monétaires dans les états financiers dont la mesure est incertaine".

Les amendements précisent ce que sont les changements d'estimations et en quoi ils diffèrent des changements de méthodes comptables et des corrections d'erreurs. Ils précisent également comment les entités utilisent les techniques d'évaluation et les données d'entrée pour procéder à des estimations.

Les changements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés de Montea.

Amendements à l'IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique

Les amendements limitent le champ d'application de l'exemption de comptabilisation initiale prévue par l'IAS 12 Impôts sur le résultat, de sorte qu'elle ne s'applique plus aux transactions donnant lieu à des différences temporelles imposables et déductibles égales. Les amendements précisent également que lorsque les paiements par lesquels un passif est réglé sont déductibles fiscalement, il convient d'apprécier (en tenant compte de la législation fiscale applicable) si ces déductions sont attribuables, à des fins fiscales, à la composante passif (et aux charges d'intérêt) comptabilisée dans les états financiers ou à la composante actif (et aux charges d'intérêt) correspondante. Cette évaluation est importante pour déterminer s'il existe des

différences temporelles lors de la comptabilisation initiale de l'actif et du passif.

Les amendements s'appliquent de manière prospective aux transactions effectuées à partir du début de la première période comparative présentée.

Comme la pratique actuelle de Montea est conforme aux changements, ceux-ci n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.

Amendements à l'IAS 12 Réforme fiscale internationale - Règles types du pilier 2

Présentation des changements :

- Une exception temporaire obligatoire pour la comptabilisation des impôts différés résultant de la mise en œuvre dans la juridiction concernée des règles du modèle du pilier 2 ; et
- Pour les entités sur lesquelles les changements ont un impact, des informations obligatoires doivent être fournies pour permettre aux lecteurs des états financiers d'évaluer les impôts sur le revenu découlant de la législation du deuxième pilier, en particulier à la date de la première adoption.

Les amendements précisent que l'IAS 12 s'applique aux impôts sur le résultat découlant de la législation fiscale dont le processus législatif a été en grande partie achevé pour mettre en œuvre les règles du modèle du pilier 2 publiées par l'OCDE, y compris la législation fiscale qui impose un impôt supplémentaire minimum national qualifié. Les amendements introduisent une exception obligatoire dans l'IAS 12 pour comptabiliser et expliquer un actif et un passif d'impôt différé relatifs aux impôts sur le résultat du deuxième pilier.

Une entité doit expliquer qu'elle a appliqué l'exception à la comptabilisation d'un actif et d'un passif d'impôt différé relatifs aux impôts sur le résultat du deuxième pilier. Une entité doit expliquer séparément la charge (le produit) d'impôt exigible de la période qui se rapporte aux impôts sur le résultat du deuxième pilier, au cours de la période d'application de la législation. Cela aide les lecteurs des états financiers à comprendre comment les impôts sur le revenu relevant du deuxième pilier se comparent aux autres impôts sur le revenu.

L'exception temporaire concernant la comptabilisation et l'explication des impôts différés et l'obligation d'expliquer l'application de l'exception s'appliquent immédiatement et rétroactivement à partir de la date de publication des amendements.

Les informations sur la charge d'impôt exigible liée à l'impôt sur le revenu au titre du deuxième pilier et les informations relatives aux périodes antérieures à l'entrée en vigueur de la législation sont obligatoires pour les périodes de déclaration annuelles commençant à partir du 1er janvier 2023, mais elles ne sont pas obligatoires pour les périodes de déclaration semestrielles se terminant au plus tard le 31 décembre 2023.

Comme la pratique actuelle de Montea est conforme aux changements, ceux-ci n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.

Amendements à l'IFRS 17 Contrats d'assurance : Application initiale des normes IFRS 17 et IFRS 9 - Informations comparatives

L'amendement a ajouté une option de transition pour une "superposition de classification" afin de traiter les divergences comptables potentielles entre les actifs financiers et les passifs au titre des contrats d'assurance dans les informations comparatives présentées lors de la première adoption de l'IFRS 17. Si une entité choisit d'appliquer la superposition de classification, elle ne peut le faire que pour les périodes comparatives pour lesquelles elle applique IFRS 17 (c'est-à-dire de la date d'entrée en vigueur à la date de première adoption d'IFRS 17). Aucune modification n'a été apportée aux conditions d'entrée de l'IFRS 9 - Instruments financiers.

La modification s'applique à l'exercice au cours duquel la norme IFRS 17 Contrats d'assurance est appliquée pour la première fois. Cette norme n'est pas applicable à Montea.

IFRS 17 Contrats d'assurance

IFRS 17 est une nouvelle norme complète pour les contrats d'assurance, couvrant la comptabilisation et l'évaluation, la présentation et les informations à fournir. Une fois applicable, l'IFRS 17 remplacera l'IFRS 4 - Contrats d'assurance, qui a été publiée en 2005. IFRS 17 s'applique à tous les types de contrats d'assurance (c'est-à-dire l'assurance-vie, l'assurance non-vie, l'assurance directe et la réassurance), quel que soit le type d'entité qui les émet, ainsi qu'à certaines garanties et à certains instruments financiers assortis d'éléments de participation discrétionnaire. Il existe quelques exceptions au champ d'application. L'objectif global de l'IFRS 17 est de fournir un modèle comptable pour les contrats d'assurance qui soit plus utile et cohérent pour les assureurs. Contrairement aux exigences de la norme IFRS 4, qui reposaient en grande partie sur le report de méthodes comptables locales précédemment utilisées, la norme IFRS 17 fournit un modèle complet pour les contrats d'assurance

[1] Pas encore approuvé par l'UE au 20 décembre 2023.

[2] Pas encore approuvé par l'UE au 20 décembre 2023.

qui couvre tous les aspects comptables pertinents. IFRS 17 est applicable aux exercices commençant le ou après le 1er janvier 2023, avec l'obligation de retraiter les chiffres comparatifs. Cette norme n'est pas applicable à Montea.

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

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations ne sont pas encore applicables en 2023, mais peuvent être appliquées plus tôt. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces normes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC ne devraient pas avoir d'impact significatif sur la présentation, la divulgation ou les résultats de la société :

- Amendements à l'IAS 1 Présentation des états financiers : Classement des dettes à court ou à long terme, en vigueur (amendements 2020 et 2022) à partir du 1er janvier 2024
- Amendements à l'IAS 7, État des flux de trésorerie, et à l'IFRS 7, Instruments financiers : Informations à fournir, avec effet au 1er janvier¹
- Amendements à l'IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de convertibilité, avec effet au 1er janvier 2025²
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail, entrée en vigueur le 1er janvier 2024

Amendements à l'IAS 1 Présentation des états financiers - Classement des dettes à court ou à long terme (amendements 2020 et 2021)

Les amendements clarifient les critères permettant de déterminer si une dette doit être classée comme étant à court terme ou à long terme. Les amendements clarifient :

- Droit de différer le règlement - les amendements précisent que si le droit d'une entité de différer le règlement d'une dette dépend du respect de clauses restrictives futures, l'entité a le droit de différer le règlement de la dette même si les clauses restrictives n'ont pas été respectées à la fin de la période de reporting.
- Report attendu - les amendements stipulent que la classification d'une dette n'est pas affectée par la probabilité que l'entité exerce son droit de reporter le règlement de la dette pendant au moins 12 mois après la période de reporting.

- Liquidation avec des instruments de capitaux propres - les amendements stipulent qu'il existe une exception à l'exigence selon laquelle le règlement de la dette avec des instruments de capitaux propres affecte la déclassification de la dette.
- Informations à fournir - les amendements requièrent des informations supplémentaires de la part d'une entité que la dette résultant d'accords d'emprunt soit classée comme dette non courante lorsque l'entité a le droit de différer le règlement de cette dette lorsqu'elle est subordonnée au respect de clauses restrictives au cours des 12 mois à venir.

Les entités sont tenues d'appliquer les amendements pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024. Les amendements doivent être appliqués rétroactivement conformément à l'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Comme la pratique actuelle de Montea est conforme aux changements, ceux-ci n'ont pas d'impact sur les états financiers consolidés.

Amendements à l'IAS 7, État des flux de trésorerie, et à l'IFRS 7, Instruments financiers : Notes

Les amendements exigent qu'une entité fournisse des informations sur l'impact des accords de financement des fournisseurs sur les passifs et les flux de trésorerie, y compris :

- Conditions d'utilisation
- Au début et à la fin de la période de référence :
 - La valeur comptable des dettes financières liées aux accords de financement avec les fournisseurs et leur présentation dans le bilan.
 - La valeur comptable des passifs financiers et des postes du bilan pour lesquels les bailleurs de fonds ont déjà réglé l'obligation correspondante du fournisseur.
 - Un résumé des conditions de paiement des obligations financières envers le bailleur de fonds et des obligations comparables des fournisseurs qui ne font pas partie de ces accords.
- Le type et l'effet des mouvements non monétaires sur la valeur comptable des passifs financiers liés aux accords de financement des fournisseurs, qui empêchent la comparabilité de la valeur comptable des passifs financiers.

Les amendements imposent à une entité de regrouper les informations relatives aux accords de financement des fournisseurs. Néanmoins, l'entité doit ventiler les informations sur les conditions inhabituelles ou uniques si les accords individuels sont de nature différente.

En outre, les amendements exigent que les informations explicatives sur les délais de paiement soient ventilées lorsque ces délais sont très éloignés les uns des autres.

Les amendements s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024. Une application anticipée est autorisée, mais elle doit être expliquée. Cette norme n'est pas applicable à Montea.

Amendements à l'IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de convertibilité, avec effet au 1er janvier 2025

Les amendements précisent comment une entité doit évaluer si une monnaie est convertible et comment elle doit déterminer un taux de change précis lorsque la convertibilité est limitée. Les amendements imposent également de fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer l'impact d'une monnaie qui n'est pas convertible.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 et peuvent être appliqués de manière anticipée, sous réserve d'informations à fournir. Toutefois, une entité ne peut pas retraiter les informations comparatives. Cette norme n'est pas applicable à Montea.

Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail, avec effet au 1er janvier 2024

Les amendements précisent comment un vendeur-preneur doit évaluer un passif locatif résultant d'une transaction de cession-bail afin de ne pas comptabiliser un montant de gain ou de perte lié au droit d'utilisation conservé. L'amendement ne définit pas d'exigences d'évaluation spécifiques pour les passifs locatifs résultant d'une cession-bail. L'évaluation initiale d'un passif locatif résultant d'une cession-bail peut aboutir à la détermination par un vendeur-preneur de paiements locatifs différents de la définition générale des paiements locatifs figurant à l'annexe A de l'IFRS 16.

Le vendeur-preneur devra déterminer une méthode comptable permettant de fournir des informations pertinentes et fiables conformément à l'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Les entités sont tenues d'appliquer les amendements pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024. Les amendements doivent être appliqués rétrospectivement conformément à l'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

8.2.5 Notes au niveau du bilan et du compte de résultat consolidés

Note 1 : Revenus locatifs

Montea loue ses immeubles de placement dans le cadre de contrats de location. Ces revenus sont des revenus locatifs bruts générés par ces baux conclus et figurant sous cette rubrique.

Le tableau ci-dessous résume les revenus locatifs pour l'ensemble de l'année :

REVENUS LOCATIFS (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Loyer	107.082	89.150	75.235
Revenus locatifs garantis	0	0	0
Réductions de location	-97	1.579	336
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	106.985	90.729	75.571

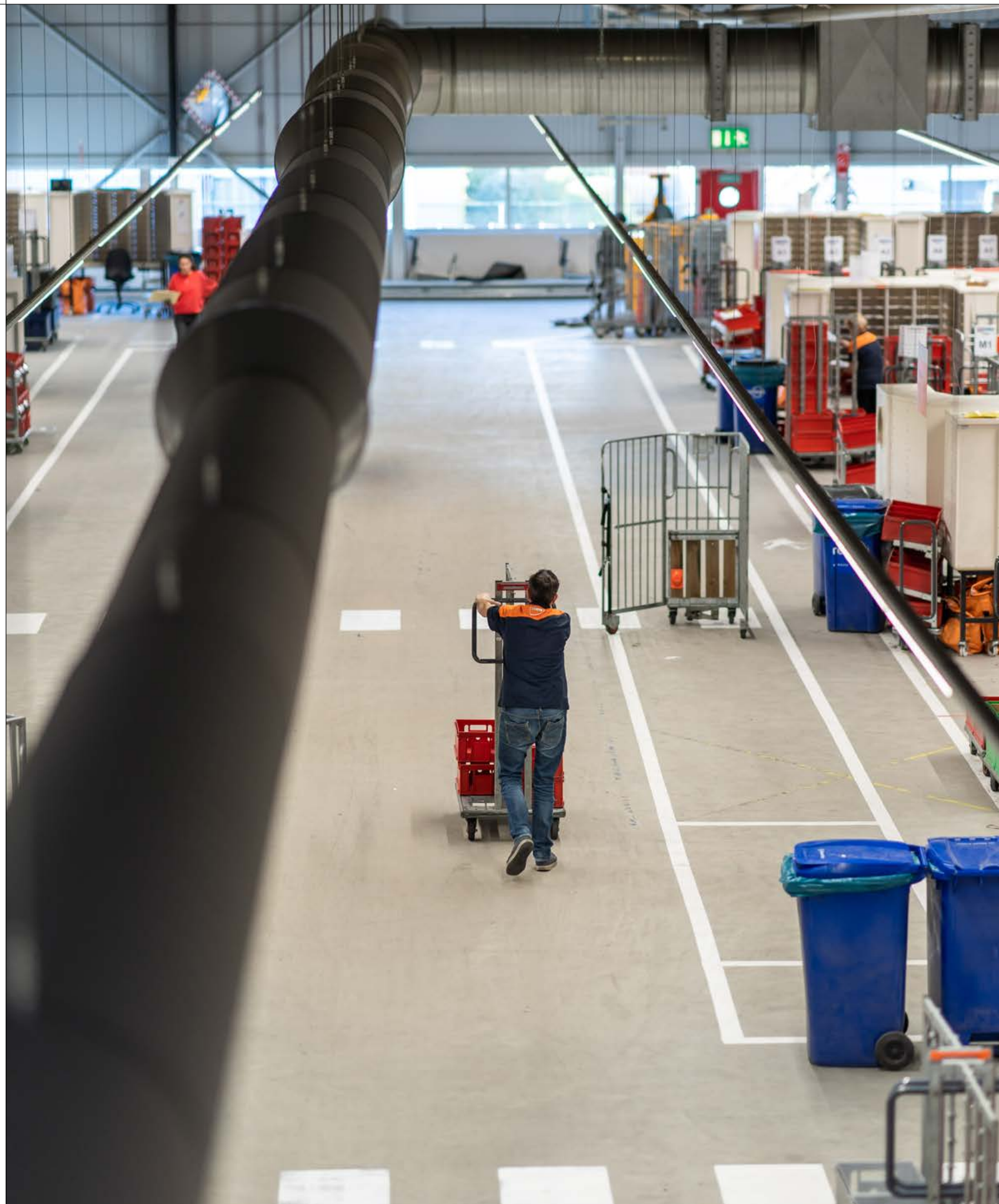
Les revenus locatifs augmentent de 17,9 % (€ 16,3 millions) en 2023 par rapport à 2022 pour atteindre € 107,0 millions. Cette augmentation de € 16,3 millions des revenus locatifs est principalement due à :

- Effets de volume : acquisition ou achèvement de nouveaux sites (€ 8,7 millions), partiellement compensés par l'inoccupation temporaire (€ -0,3 million).
- Indexation des contrats de location et autres ajustements (€ 5,0 millions)

- Activité de location ou renégociation de contrats (€ 1,0 million) sur les sites de Saint Martin de Crau (FR), Aalsmeer (NL), Puurs (BE) et Willebroek (BE).
- Effets de volume et de prix liés aux panneaux solaires (€ 1,9 million)

Vous trouverez ci-dessous le détail des revenus locatifs par pays :

REVENUS LOCATIFS (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Belgique	45.401	39.301	35.462
France	12.698	11.116	11.253
Les Pays-Bas	46.888	38.453	28.297
Allemagne	1.998	1.860	558
TOTAL	106.985	90.729	75.571



Si l'on prend en compte tous les biens immobiliers qui ont fait partie du portefeuille immobilier pendant une année complète au cours des trois dernières années (c'est-à-dire sans tenir compte

des acquisitions de nouveaux sites ou des désinvestissements - (72 sites au total), les revenus locatifs se répartissent comme suit :

REVENUS LOCATIFS (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Belgique	36.813	35.290	34.124
France	12.109	10.872	11.135
Les Pays-Bas	32.199	28.999	27.969
Allemagne	0	0	0
TOTAL	81.121	75.161	73.228

L'augmentation de 4,3 % des revenus locatifs en Belgique par rapport à 2022 est principalement due à l'indexation annuelle, partiellement compensée par le redéveloppement partiel du site de Forest et l'inoccupation temporaire du site de Willebroek.

Aux Pays-Bas, les revenus locatifs ont augmenté de 11,0 % en 2023 par rapport à 2022, principalement en raison de l'indexation annuelle et de la relocation du site d'Aalsmeer après une vacance temporaire en 2022.

Les revenus locatifs pour la France ont augmenté de 11,4 % en 2023 par rapport à 2022, principalement en raison de l'indexation annuelle et la relocation du site de Saint Martin de Crau et Le Mesnil Amelot après une vacance temporaire en 2022.

Note 2 : Coûts liés à la location

FRAIS LIÉS A LA LOCATION (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Loyer à payer sur les actifs loués	-24	0	0
Amortissements sur créances commerciales	-699	-213	-766
Reprises d'amortissements sur créances commerciales	364	373	340
TOTAL	-360	160	-426

Montea applique la norme IFRS 16, qui implique que les obligations de location (comme les contrats de location et de concession) doivent être exprimées dans le bilan du preneur, et ce en incluant un droit d'utilisation en tant qu'immeuble de placement et un passif de location correspondant en tant que dette non courante. Pour Montea, en tant que propriétaire immobilier et donc bailleur, il n'y a pas de changement en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille immobilier. Montea continuera à évaluer son portefeuille immobilier à la juste valeur conformément à l'IAS 40. Pour ces contrats de concession Montea, en tant que preneur, comptabilise le droit d'utilisation en tant qu'immeuble de placement et le passif de location correspondant en tant que dette non courante dans le bilan et, par conséquent,

les redevances de concession récurrentes sont comptabilisées dans le résultat financier plutôt que dans le résultat locatif net.

En outre, Montea applique également la norme IFRS 9. Lorsque Montea fait appel à des conseils juridiques externes pour recouvrer des loyers et/ou d'autres sommes, une réduction de valeur est comptabilisée si le recouvrement est de nature incertaine. Lorsque les sommes sont reçues, une reprise de provision est comptabilisée. La méthode de détermination de la dépréciation n'a pas été adaptée. La dépréciation comptabilisée en 2023 résulte des faillites d'Easylog et de Coastair d'une part, et d'autre part de la réorganisation judiciaire de Liège Cargo Agency.

Note 3 : Charges locatives et taxes normalement payées par le locataire sur les biens loués et récupération de ces charges locatives et taxes

CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12.468	10.177	8.780
Refacturation de charges locatives assumées par le locataire	6.554	5.025	4.391
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	5.914	5.152	4.389
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-14.023	-11.257	-9.262
Charges locatives assumées par le locataire	-7.145	-5.180	-4.669
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-6.878	-6.078	-4.593
TOTAL	-1.554	-1.080	-482

L'augmentation de la charge nette à € 1.554 K est due à une forte expansion du portefeuille néerlandais au cours de l'année 2022, où une plus grande partie de la charge locative n'est pas répercutée et dont nous verrons l'impact sur l'année entière cette année.

Note 4 : Autres produits et charges liés à la location

AUTRES PRODUITS ET CHARGES LIÉS A LA LOCATION (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Frais de gestion immobilière	527	430	406
Revenu des panneaux solaires	6.053	6.859	4.837
Autres	4.488	2.815	4.837
TOTAL	11.068	10.105	10.080

Les frais de gestion immobilière correspondent aux frais de gestion convenus par contrat qui, dans la majorité des contrats, est un pourcentage du loyer annuel à payer.

Les revenus des panneaux solaires sont constitués, d'une part, de l'électricité produite, qui est transmise au locataire et au gestionnaire de réseau et, d'autre part, des revenus provenant des certificats verts. La baisse des revenus des panneaux solaires s'explique principalement par la forte baisse des prix de l'électricité par rapport à la même période de l'année précédente. La baisse est en partie compensée par des revenus suite à de nouveaux investissements dans les panneaux solaires et par l'effet unique de la libération des provisions intégrées à la suite de la réduction des certificats d'énergie verte en Flandre annoncée en 2022, mais non mise en œuvre.

Les produits sont comptabilisés lorsqu'ils sont reçus, conformément à la norme IFRS 15. Il n'y a pas de certificats verts qui n'ont pas été vendus à la fin de l'exercice. Ces certificats verts sont payés par le gouvernement et non par les fournisseurs d'énergie.

Le poste "Autres" comprend principalement la refacturation de travaux supplémentaires aux clients. Ce poste comprend également d'autres revenus, tels que les interventions de l'assureur suite à des sinistres, couverts par notre police d'assurance.

Note 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Frais techniques récurrents	-12	-1	-1
Réparations	-12	-1	-1
Indemnisation des garanties globales	0	0	0
Primes d'assurance	0	0	0
Frais techniques non récurrents	-56	-28	0
Réparations majeures	0	0	0
Réclamations	-56	-28	0
TOTAL	-67	-30	-1

Les frais techniques en 2023 sont principalement des travaux mineurs de réparation et d'entretien du portefeuille immobilier.

Note 6 : Frais commerciaux

FRAIS COMMERCIAUX (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Commissions de courtage	-94	-37	-77
Publicité	0	0	-5
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-96	-90	-140
TOTAL	-190	-127	-222

Les frais commerciaux comprennent les commissions de courtage à payer après la signature du nouveau bail pour les unités précédemment vacantes dans l'immeuble d'Aalsmeer (NL), qui a été occupé à 100 %. Les frais d'avocats et les frais de justice sont également inclus.



Note 7 : Coûts des immeubles non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUES (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Charges	-32	-237	-102
Précompte immobilier	-105	-112	-212
Assurances	0	0	0
TOTAL	-137	-349	-314

Le coût des immeubles non loués diminue de € 212 K principalement en raison du redéveloppement partiel de l'immeuble de Saint Martin de Crau (FR) en 2022.

Note 8 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Frais de gestion immobilière internes	-2.658	-1.459	-1.985
Frais de gestion immobilière externes	0	0	0
TOTAL	-2.658	-1.459	-1.985

D'une part, les frais de gestion immobilière comprennent les coûts relatifs à l'équipe interne chargée de la gestion et de la commercialisation des biens immobiliers, l'accent ayant été mis cette année sur l'élargissement de l'équipe en France et en Allemagne pour réaliser les ambitions prédéfinies. D'autre part, ces frais comprennent les frais immédiatement imputables à la gestion.

Note 9: Autres charges immobilières

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Autres charges immobilières	-83	-38	-52
TOTAL	-83	-38	-52

Les "autres charges immobilières" en 2023 comprennent principalement les frais liés à l'entretien des panneaux solaires.

Note 10 : Frais généraux de la société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Frais de bureau	-799	-260	-182
Frais de représentation	-268	-106	-73
Honoraires	-999	-658	-566
<i>Expert immobilier</i>	-256	-297	-156
<i>Commissaire</i>	-166	-141	-138
<i>Conseillers juridiques</i>	-548	-205	-259
<i>Autre</i>	-30	-15	-13
Frais de cotation	-948	-616	-878
Marketing et communication	-1.379	-818	-441
Frais de personnel et honoraires du gérant	-5.349	-3.853	-2.567
Amortissements	-336	-432	-346
TOTAL	-10.077	-6.742	-5.052

Les frais généraux comprennent principalement les frais liés à la gestion quotidienne et les frais liés aux obligations des sociétés cotées en bourse.

Les frais généraux se sont élevés à € 16.012 K. De ce montant,

- € 3.277 K (20,5 %) capitalisés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet ;
- € 2.658 K (16,6 %) transférés en charges immobilières (inclus dans les frais de gestion immobilière, repris dans la note 8). Ces frais comprennent d'une part les frais relatifs à l'équipe interne chargée de la gestion et de la commercialisation des biens immobiliers et d'autre part les frais directement imputables à la gestion.

Ainsi, 62,9 % de ces frais (€ 10.077 K) sont retenus comme frais généraux de l'entreprise.

Les honoraires du commissaire, EY Réviseurs d'Entreprises, représenté par M. Christophe Boschmans (agissant pour le compte d'une SRL), pour les honoraires dans le cadre de la

mission légale d'examen et de révision des comptes statutaires et consolidés, s'élève à € 72.830,00 (hors TVA). Outre les honoraires susmentionnés, le commissaire a effectué les autres travaux d'audit suivants :

- Mandat d'audit des filiales : € 40.250,00 ;
- Missions statutaires et FSMA : € 27.550,00 ;
- Autres : € 31.375,00.

Ce travail d'audit a été approuvé dans la délibération du comité d'audit. Hormis les honoraires du commissaire-réviseur d'entreprises, des experts immobiliers et de l'Administrateur Unique, aucun autre honoraire significatif n'était dû en 2023.

L'effectif moyen et la répartition des frais de personnel se présentent comme suit :

	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Nombre de personnel moyen (en TP¹)	38	28	25
a) Ouvriers	0	0	0
b) Employés	38	28	25
Employés administratifs	22	19	13
Employés techniques	16	9	11
Localisation géographiques du personnel (en TP¹)	38	28	25
Europe de l'Ouest	37	28	25
Belgique	26	22	17
France	5	2	4
Pays-Bas	6	3	4
Europe centrale et orientale	1	0	0
Allemagne	1	0	0
Frais de personnel (en EUR x 1000)	4.643	3.131	2.822
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	3.644	2.452	2.308
b) Cotisations patronales pour les assurances sociales	795	537	431
c) Primes patronales pur les assurances extralégales	128	83	35
d) Autres frais de personnel	76	60	48

Montea a souscrit pour son personnel permanent un contrat d'assurance groupe de type contributions définies (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurance externe. Les cotisations de ce plan d'assurance sont payées par Montea. La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2023, le manque à gagner pour garantir le rendement minimum légal n'est pas significatif.

En ce qui concerne la rémunération du management exécutif, il est fait référence au rapport de rémunération.

Note 11 : Autres revenus et charges d'exploitation

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Autres revenus d'exploitation	231	209	238
Autres charges d'exploitation	-388	-357	-80
TOTAL	-157	-148	158

Les autres revenus d'exploitation comprennent principalement :

- les dommages reçus ;
- les recettes exceptionnelles.

Les autres charges d'exploitation concernent principalement :

- les frais d'enregistrement et les formalités juridiques ;
- les contributions des entreprises ;
- les frais encourus pour des projets qui n'ont pas été retenus.

(1) TP signifie Temps Pleins.

Note 12 : Résultat de la vente d'immeubles de placement

RESULTAT DE LA VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Vente nette d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	53	15.395
Juste valeur des immeubles vendus	0	-34	-14.942
TOTAL	0	19	453

Aucun désinvestissement n'a eu lieu en 2023. La plus-value réalisée limitée de € 19 K en 2022 était due à une expropriation à Vilvoorde (BE).

Note 13 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	136.571	221.540	192.709
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-124.702	-128.676	-17.317
TOTAL	11.870	92.864	175.392

Si l'on considère le solde de toutes les variations positives et négatives de la globalité, son résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à € 11.870 K au 31 décembre 2023.

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sont en grande partie dues à la diminution du rendement des investissements pour les projets faisant l'objet de baux à long terme, ainsi qu'à l'augmentation des valeurs locatives sur le marché. Les variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement sont généralement le résultat de réductions de valeur comptabilisées à la suite de l'expiration ou de la résiliation de baux, la comptabilisation en résultat des coûts de transaction initiaux lors de l'acquisition ou du développement

de nouveaux biens immobiliers (voir section 8.2.2.2 Immeubles de placement) et la comptabilisation en résultat des périodes de franchise de loyer restantes.

Lorsque Montea investit dans un bien immobilier (travaux de transformation), ces investissements sont inscrits à l'actif du bilan. Si l'expert immobilier n'évalue pas ces travaux supplémentaires ou ne les évalue pas entièrement en fonction du coût de ces travaux, Montea enregistre une variation négative dans l'évaluation du bien.

Voir également la note 20 sur la méthodologie d'évaluation et la sensibilité des évaluations.

Note 14 : Revenus financiers

REVENUS FINANCIERS (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	818	119	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	47	53	21
TOTAL	866	171	21

Les revenus financiers s'élèvent à € 866 K et sont constitués principalement des intérêts à recevoir pour les placements monétaires à court terme, ainsi que des "autres" revenus financiers pour les intérêts moratoires perçus, suite à des retards de paiement de la part des clients.

Note 15 : Charges d'intérêts nettes

CHARGES D'INTERETS NETTES (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-21.627	-16.058	-8.221
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0	2
Charges des couvertures autorisés	-448	-1.970	-3.258
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	3.330	99	0
Autres charges d'intérêts	-9	-2	-11
TOTAL	-18.754	-17.931	-11.487

Les charges d'intérêt nettes ont augmenté de € 823 K ou 4,6 %.

Les charges d'intérêt nominales sur les prêts augmentent de € 5.569 K par rapport à 2022, principalement en raison des emprunts obligataires contractés en 2022.

Le coût des instruments de couverture diminue de € 1.522 K par rapport à 2022, principalement en raison de la diminution des dettes financières pour lesquelles des contrats de couverture de taux d'intérêt de type IRS (Interest Rate Swap) sont conclus et

du fait que les instruments de couverture génèrent des revenus (augmentation de € 3.231 K vs 2022) en raison de la variation du taux d'intérêt EURIBOR.

Le coût moyen de financement de la dette est de 2,3 % sur 2023 (contre 1,9 % sur la même période l'année dernière), principalement en raison des emprunts obligataires contractés en 2022. L'impact des instruments de couverture sur le coût financier moyen est de -0,3 %. En d'autres termes, le coût financier moyen sans les instruments de couverture serait de 2,6 %.

Note 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-105	-189	-90
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	-2	0	-4
TOTAL	-107	-189	-94

Les frais bancaires comprennent principalement les frais d'enregistrement des lignes de crédit.

Note 17 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Instruments de couverture autorisés	-14.043	58.408	12.967
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	-14.043	58.408	12.967
Autres	0	0	0
TOTAL	-14.043	58.408	12.967

La variation négative de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élève à € -14.043 K et se compose de :

- la variation négative de la juste valeur des actifs et passifs financiers pour € -14.310 K ;
- la variation positive suite à l'IFRS 13 selon laquelle le CVA (Credit Value Adjustment) fluctue de € 267 K sur l'exercice 2023.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE (en EUR x 1.000) (1° partie)	Date de début	Date d'échéance	Montant nominal	Montant prélevé 31/12/2023	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2023 (*)	Juste valeur 2022 (*)	Juste valeur 2021 (*)	Variation de la juste valeur 2023 vs. 2022
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-285	0
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-380	0
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-1.212	0
IRS	30/12/2016	19/12/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-114	0
IRS	30/12/2016	30/06/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-1.803	0
IRS	31/12/2016	30/06/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-662	0
IRS	1/04/2018	1/07/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-1.740	0
IRS	1/04/2018	1/07/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-663	0
IRS	3/04/2018	30/06/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-670	0
IRS	31/12/2018	30/06/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-1.053	0
IRS	31/12/2021	19/12/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-1.546	0
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48 %	EURIBOR 3M	3.566	4.744	-546	-1.178
IRS	31/12/2021	31/03/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-162	0
IRS	31/12/2021	31/03/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-112	0
IRS	31/03/2022	30/06/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-3.905	0
IRS	30/06/2022	19/12/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-1.360	0
IRS	30/12/2022	21/12/2022	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	0	-3.722	0
FORWARD START IRS	31/12/2024	29/03/2029	10.000	0	1,03 %	EURIBOR 3M	415	727	0	-312
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2027	50.000	0	0,42 %	EURIBOR 3M	2.258	3.441	0	-1.182
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2.500	2.500	0,19 %	EURIBOR 3M	206	264	0	-58
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	793	0	-793
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	595	0	-595
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	1.526	0	-1.526
IRS '	29/09/2023	29/09/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	1.546	0	-1.546
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	2.283	0	-2.283

(*) valeur hors CVA/DVA

(') résilié par anticipation et remplacé en 2023

(") des IRS nouvellement conclus pour remplacer les résiliations anticipées en 2021-2023

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE (en EUR x 1.000) (2° partie)	Date de début	Date d'échéance	Montant nominal	Montant prélevé 31/12/2023	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2023 (*)	Juste valeur 2022 (*)	Juste valeur 2021 (*)	Variation de la juste valeur 2023 vs. 2022
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	10.000	0	0,82 %	EURIBOR 3M	464	756	0	-292
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,62 %	EURIBOR 3M	1.349	2.071	0	-722
FORWARD START IRS	31/12/2024	30/06/2030	50.000	0	0,92 %	EURIBOR 3M	3.098	4.911	0	-1.812
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,89 %	EURIBOR 3M	1.100	1.833	0	-734
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,47 %	EURIBOR 3M	1.489	2.204	0	-715
FORWARD START IRS	31/12/2024	30/06/2027	25.000	0	0,41 %	EURIBOR 3M	946	1.438	0	-492
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/03/2027	10.000	0	0,26 %	EURIBOR 3M	373	551	0	-178
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/03/2028	10.000	0	0,54 %	EURIBOR 3M	457	703	0	-246
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/09/2030	10.000	0	1,75 %	EURIBOR 3M	231	0	0	231
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/06/2031	10.000	0	1,58 %	EURIBOR 3M	380	0	0	380
FORWARD START IRS "	30/09/2024	31/12/2031	25.000	0	1,95 %	EURIBOR 3M	469	0	0	469
FORWARD START IRS "	30/06/2024	30/06/2030	15.000	0	0,03 %	EURIBOR 3M	1.816	0	0	1.816
FORWARD START IRS "	30/06/2024	30/06/2030	10.000	0	-0,01 %	EURIBOR 3M	1.232	0	0	1.232
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/06/2026	25.000	0	-0,50 %	EURIBOR 3M	1.090	0	0	1.090
FORWARD START IRS	31/12/2027	31/12/2030	50.000	0	2,68 %	EURIBOR 3M	-495	0	0	-495
FORWARD START IRS "	31/12/2028	31/12/2030	120.000	0	1,01 %	EURIBOR 3M	4.484	0	0	4.484
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	0	0,25 %	EURIBOR 3M	0	1.439	86	-1.439
CAP '	31/12/2020	31/03/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	1.600	167	-1.600
CAP '	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	2.236	229	-2.236
CAP '	31/12/2023	30/09/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	1.659	209	-1.659
CAP '	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00 %	EURIBOR 3M	0	1.916	196	-1.916
CAP	31/12/2023	31/12/2024	55.000	55.000	0,25 %	EURIBOR 3M	1.657	1.659	209	-2
TOTAL			662.500	107.500			26.584	40.894	-18.840	-14.310

La position de Montea sous les instruments de couverture est de + € 26,6 millions.

(*) valeur hors CVA/DVA

(') résilié par anticipation et remplacé en 2023

(") des IRS nouvellement conclus pour remplacer les résiliations anticipées en 2021-2023

Voici un schéma des dates d'expiration des contrats IRS en cours, pour un montant total de € 107,5 millions :

- 2024 : 55 € millions
- 2027 : 52,5 € millions

En 2023, Montea enregistre une variation positive de la valorisation des instruments de couverture de € 267 K (il s'agit de ce que l'on appelle l'"ajustement de la valeur de crédit"), suite aux ajustements à la norme IFRS 13. La position nette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève donc à € 26.584 K.

Un ajustement négatif du montant notionnel à la juste valeur des instruments de couverture peut être trouvé avec les autres dettes financières non courantes au passif du bilan et un ajustement positif du montant notionnel à la juste valeur avec les autres actifs financiers non courants - instruments de couverture à l'actif du bilan.

Montea a contracté des instruments de couverture pour un montant nominal de € 662.500 K à la fin de 2023.

Les flux de trésorerie nets non actualisés des contrats IRS existants sont présentés dans le tableau ci-dessous :

FLUX DE TRESORERIE NON ACTUALISÉS (en EUR x 1.000)	<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	656	2.477	2.526	2.366	3.302	3.852	3.780	565	0	0	0

Note 18 : Impôts sur les sociétés

IMPOTS SUR LES SOCIETES (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Précompte mobilier	0	0	0
Impôt sur le revenu réel	5.236	-5.334	-5.281
Impôts différés	30.974	-14.570	-21.397
TOTAL	36.209	-19.904	-26.678

Le total de l'impôt sur les sociétés comptabilisé consiste en une provision pour :

- l'impôt à payer sur les dépenses non admises par Montea NV ;
- l'impôt sur les sociétés dû par les entreprises belges qui ne bénéficient pas du statut SIR ;
- les ajustements de l'exit taxe ;
- l'impôt sur les dividendes dû par Montea SA ;
- l'impôt sur les sociétés dû par Montea Nederland N.V. et ses filiales ;
- les impôts différés, principalement chez Montea Nederland N.V.

La baisse significative par rapport à 2022 est double : d'une part, il y a la diminution de l'impôt sur le revenu réel de € 10,6 millions, d'autre part, les impôts différés diminuent également de € 45,5 millions. En 2023, Montea a été reconnue en tant que FBI pour la période 2015 jusqu'en 2022. En conséquence, les provisions constituées en 2021 et 2022 pouvaient être reprises au cours de l'année 2023, ce qui entraînerait une diminution de l'impôt sur le revenu réel de € 6,9 millions. D'autre part, relatif à l'exercice 2023, toujours selon le principe de prudence, une provision fiscale de € 4,1 millions a été constituée dans le compte de résultats, principalement la charge fiscale en ligne avec la sphère régulièrement taxée. En outre, la diminution des impôts différés est due à la reprise de € 32,0 millions des provisions pour impôts différés sur les biens immobiliers constituées en 2021-2022.

Note 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(en EUR x 1.000)
AU 31/12/2021	727
Acquisitions	147
Amortissements	-307
AU 31/12/2022	567
Acquisitions	180
Amortissements	-199
AU 31/12/2023	548

Cette section présente les montants des immobilisations incorporelles à usage propre. Ces immobilisations incorporelles comprennent principalement les coûts de licence et de développement des logiciels de gestion immobilière, facility management et de comptabilité.



Note 20 : Immeubles de placement

Une augmentation de € 109,2 millions des immeubles de placement et des développements en 2023 s'explique par :

IMMEUBLES DE PLACEMENT & PROJETS DE DEVELOPPEMENT	Immeubles de placement (en EUR x 1.000)	Projet de développement (en EUR x 1.000)	Total (en EUR x 1.000)
AU 31/12/2021	1.583.290	114.834	1.698.123
AU 31/12/2022	2.068.687	102.338	2.171.025
Investissements	75.906		75.906
<i>Nouvelles acquisitions</i>	275		275
<i>Autres acquisitions</i>	275		275
<i>Investissements dans le portefeuille existant</i>	15.809		15.809
<i>IFRS 16 recognition concessions</i>	-		-
<i>Acquisitions par transactions d'actions</i>	7.359		7.359
<i>Achèvement des projets built-to-suit</i>	52.463		52.463
Projets de développement achevés		-52.463	-52.463
Projets de développement		56.197	56.197
<i>- Blue Gate, Antwerp (BE)</i>		5.599	5.599
<i>- Tongeren - IIA (BE)</i>		1.898	1.898
<i>- Tongeren - III (BE)</i>		23.605	23.605
<i>- Vilvoorde (BE)</i>		3.736	3.736
<i>- Vorst (BE)</i>		2.730	2.730
<i>- Grimbergen (BE)</i>		4.194	4.194
<i>- Waddinxveen (NL)</i>		7.861	7.861
<i>Autres projets de développement</i>		2.359	2.359
<i>- Panneaux solaires (BE)</i>		2.403	2.403
<i>- Panneaux solaires (NL)</i>		1.817	1.817
<i>- Panneaux solaires (FR)</i>		-6	-6
			-
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	21.971	7.634	29.605
AU 31/12/2023	2.166.564	113.707	2.280.270

Le portefeuille immobilier est évalué à sa juste valeur. L'évaluation de la juste valeur est basée sur des données non observables et, par conséquent, les immeubles de placement ont été classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, conformément aux normes IFRS. Voir la note 39 pour plus de détails. La variation positive de l'évaluation des immeubles de placement s'explique principalement par l'augmentation des valeurs locatives du marché, partiellement compensée par l'augmentation des rendements des immeubles logistiques sur le marché de l'investissement.

Méthodologie d'évaluation

L'évaluation d'un site consiste à déterminer sa valeur à une date donnée, à déterminer le prix auquel le site serait potentiellement échangé entre des acheteurs et des vendeurs suffisamment informés sans asymétrie d'information et qui souhaitent réaliser une telle transaction. Cette valeur est la valeur d'investissement ou le prix à payer augmenté des éventuels droits de mutation (droits d'enregistrement ou TVA). La juste valeur, au sens du

système de référence IAS/IFRS, peut être obtenu en soustrayant les droits d'enregistrement locaux théoriques de la valeur de l'investissement.

Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur en fonction des variations des données non observables significatives utilisées pour déterminer la juste valeur des biens immobiliers classés au niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur selon les normes IFRS est la suivante :

ENTREES 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	ans	+	-
Taux d'occupation		+	-
Inflation		+	-

En outre, une durée de location résiduelle longue (courte) entraîne souvent une diminution (augmentation) du taux d'actualisation.

La sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit :

- une augmentation (diminution) de 1 % des revenus locatifs a pour effet d'augmenter (diminuer) la juste valeur du portefeuille d'environ € 20,1 millions ;
- une diminution (augmentation) de 0,25 % du taux de rendement requis a pour effet que la juste valeur du portefeuille augmente (diminue) d'environ € 91,6 millions.

Note 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (en EUR x 1.000)	Total	Usage propre	Autres
AU 31/12/2021	38.485	2.382	36.103
Valeur d'acquisition 01/01/2022	40.036	2.860	37.175
Acquisitions	435	392	43
Panneaux solaires	14.214	0	14.214
- Achats de panneaux solaires	6.240	0	6.240
- Plus/moins value des panneaux solaires existants	7.973	0	7.973
Valeur d'acquisition 31/12/2022	54.684	3.252	51.431
Amortissements 01/01/2022	-1.550	-478	-1.072
Amortissements	-125	-38	-86
Amortissements 31/12/2022	-1.675	-517	-1.158
AU 31/12/2022	53.009	2.736	50.273
Valeur d'acquisition 01/01/2023	54.684	3.252	51.431
Acquisitions	773	165	608
Panneaux solaires	32.179	0	32.179
- Achats de panneaux solaires	11.379	0	11.379
- Plus/moins value des panneaux solaires existants	20.800	0	20.800
Valeur d'acquisition 31/12/2023	87.636	3.417	84.218
Amortissements 01/01/2023	-1.675	-517	-1.158
Amortissements	-137	-38	-98
Amortissements 31/12/2023	-1.812	-555	-1.257
AU 31/12/2023	85.824	2.862	82.962

L'évolution des autres immobilisations corporelles comprend principalement l'expansion des parcs solaires grâce à de nouvelles installations sur différents sites en Belgique, aux Pays-Bas et en France, ainsi que l'évaluation des panneaux solaires dont les plus-values nettes sont comptabilisées dans une composante distincte des capitaux propres. Voir également la note 30.

Les panneaux solaires sont évalués selon le modèle de la réévaluation conformément à l'IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la

juste valeur peut être déterminée de manière fiable, doit être comptabilisé à la valeur réévaluée, c'est-à-dire à la juste valeur au moment de la réévaluation, diminuée des amortissements cumulés ultérieurs et des pertes de valeur cumulées ultérieures potentiels. Si ces panneaux solaires sont évalués au coût, cela reviendrait à € 51.729 K. Les panneaux solaires ont été évalués par un expert immobilier indépendant depuis 2018.

La juste valeur est déterminée en utilisant la méthode de l'actualisation des bénéfices futurs.

Note 22 : Actifs financiers non courants

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	(en EUR x 1.000)
AU 31/12/2021	1.106
Actifs détenus en vue de la vente jusqu'à l'échéance	0
Participations dans des entreprises liées ou des entreprises avec participation	0
Créances à plus d'un an	0
Actifs à la juste valeur par résultat	40.367
Instruments de couverture	40.367
AU 31/12/2022	40.367
Actifs détenus en vue de la vente jusqu'à l'échéance	0
Participations dans des entreprises liées ou des entreprises avec participation	0
Créances à plus d'un an	0
Actifs à la juste valeur par résultat	26.825
Instruments de couverture	26.825
AU 31/12/2023	26.825

Les actifs financiers non courants ne concernent que la valorisation positive des instruments de couverture. L'évaluation négative des instruments de couverture pour 2023 se trouve dans la note 35.

Note 23 : Créances commerciales et autres actifs non courants

CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(en EUR x 1.000)
AU 31/12/2021	221
Cautions payées en espèces	9
AU 31/12/2022	230
Cautions payées en espèces	9
AU 31/12/2023	239

Ce montant correspond à une caution payée en espèces.



Note 24 : Actifs détenus en vue de la vente

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	(en EUR x 1.000)
AU 31/12/2021	0
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2022	0
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2023	0

Aucun actif n'a été identifié comme détenu en vue de la vente en 2022 et 2023.

Note 25 : Créances commerciales courantes

CREANCES COMMERCIALES (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Créances commerciales brutes	30.036	25.977	17.999
Provisions pour créances douteuses	-1.705	-1.370	-1.530
TOTAL	28.331	24.607	16.469

Au 31 décembre 2023, les créances commerciales brutes se montaient à € 30 millions, dont :

- € 24.106 K de créances commerciales ;
- € 870 K de créances douteuses ;
- € 5.061 K d'autres créances.

En outre, une provision est en cours pour un montant de € 1.705 K au titre des créances douteuses.

Le tableau ci-dessous comprend une analyse de l'ancienneté des créances commerciales au 31 décembre 2023.

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(en EUR x 1.000)
Créances commerciales, non échu	20.926
Créances commerciales, échu 1 - 30 jours	628
Créances commerciales, échu 31 - 60 jours	937
Créances commerciales, échu 61 - 90 jours	132
Créances commerciales, échu > 90 jours	1.484
TOTAL	24.106

Aucune réduction de valeur générale n'a été comptabilisée sur le montant total de € 24.106 K, étant donné qu'une analyse individuelle par dossier est effectuée, montrant qu'il n'y a pas de risque de recouvrement en ce qui concerne les créances échues depuis plus de 90 jours. Malgré cette exigence, Montea est convaincue, sur base des données historiques, qu'au moment de dépasser 90 jours, il n'y a pas de risque de recouvrabilité.

Pour minimiser l'impact des créances en souffrance sur le résultat, Montea gère sa base de clients de manière efficace. Montea soumet régulièrement ses clients à une analyse de crédit. De même, Montea soumet les clients potentiels à une analyse de crédit préliminaire avant de conclure de nouveaux contrats. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des créances douteuses enregistrées :

CREANCES DOUTEUSES	(en EUR x 1.000)
AU 31/12/2021	639
Montant pour l'exercice en cours	0
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2022	639
Montant pour l'exercice en cours	230
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2023	870

REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES	(en EUR x 1.000)
AU 31/12/2021	1.530
Provisions pour l'exercice en cours	0
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	160
AU 31/12/2022	1.370
Provisions pour l'exercice en cours	335
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2023	1.705

Le tableau ci-dessous résume les autres créances :

TABLEAU DES AUTRES CREANCES	(en EUR x 1.000)
Créances commerciales avec solde créditeurs	290
Fournisseurs avec solde débiteurs	152
Factures à établir	4.508
Note de crédit à recevoir	111
TOTAL	5.061

Montea a déployé les efforts nécessaires pour que les créances commerciales en souffrance soient déjà largement recouvrées après la fin de l'année.

Montea n'a pas obtenu de garanties pour réduire son risque de crédit, ni d'instruments de couverture de crédit.

Note 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
IMPOTS	591	13.036	13.069
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	575	0	1.222
Impôts	16	13.036	11.846
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS	189	422	36
TOTAL	780	13.458	13.104

La créance fiscale en suspens en 2021 et 2022 concernait l'impôt néerlandais sur le revenu des sociétés dans le cadre de la demande du statut FBI. Suite à l'obtention du statut pour les exercices respectifs, cette créance n'est plus applicable en 2023 (voir note 37 et section 7.2.3).

Note 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Espèces auprès des établissements de crédit	18.604	67.766	15.172
Placements à terme	69.000	0	0
Chèques à encaisser	0	0	0
TOTAL	87.604	67.766	15.172

Un tableau des flux de trésorerie figure à la section 4.2.2.

Note 28 : Comptes de régularisation de l'actif

COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs courus non échus	935	1.081	551
Remises locatives et incitations locatives à attribuer	0	0	0
Charges immobilières payées d'avance			
- Frais pour les projets futurs / Provisions coûts de construction	3.327	3.596	2.112
- Autres	0	0	0
Intérêts payés d'avance et autres charges financières	33	57	94
Autre	594	1.147	1.736
TOTAL	4.888	5.881	4.492

Note 29 : Capital et actions

CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION (en EUR x 1.000)	Capital	Frais de l'augmentation de capital	Capital d'actions options personnel	Primes d'émission	Nombre d'actions
AU 31/12/2021	330.470	-6.050	-643	234.693	16.215.456
Mouvements au cours de l'exercice	36.883	-1.256	-6.160	84.584	1.809.764
AU 31/12/2022	367.353	-7.306	-6.803	319.277	18.025.220
Mouvements au cours de l'exercice	42.722	-1.815	763	104.310	2.096.271
AU 31/12/2023	410.075	-9.121	-6.040	423.586	20.121.491



Note 30 : Réserves

(en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Réserves	580.953	420.657	228.780
Réserve légale	835	835	835
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	457.118	348.826	158.506
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	43.226	-15.182	-28.149
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	79.773	86.177	97.587

La différence dans le poste "réserve pour le solde de la variation de la juste valeur des biens immobiliers" par rapport à l'année dernière est de € 108.292 K, en grande partie en raison de l'évolution positive de la valeur des immeubles de placement en 2022, ainsi que de la variation positive de la valeur des panneaux solaires.

La réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers et la réserve pour le solde des instruments de couverture sont les principaux éléments qui ont un impact majeur sur les réserves.

ETAT DE VARIATIONS DES ACTIONS PROPRES (en EUR x 1.000)	Nombre d'actions	
AU 31/12/2021	643	12.422
Variations pendant l'exercice 2022	5.783	70.432
AU 31/12/2022	6.803	82.854
Variations pendant l'exercice 2023	-470	-5.980
AU 31/12/2023	6.040	76.874

Dans le cadre de l'exécution des plans d'achat d'actions et des plans d'options sur actions existants au sein de Montea au profit du management et de ses employés, un total de 5.980 actions propres ont été vendues au cours de l'exercice 2023. Aucun autre mouvement n'a eu lieu au cours de l'exercice 2023 en ce qui concerne le nombre d'actions propres.

Note 30.1 : Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	(en EUR x 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
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2021 (12 mois)	175.392
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2022 (12 mois)	92.864
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
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2021 (12 mois)	14.928
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2022 (12 mois)	15.428
AU 31/12/2023	457.118

Note 30.2 : Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans les IFRS

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	(en EUR x 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
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2022 (12 mois)	12.967
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2023 (12 mois)	58.408
AU 31/12/2023	43.226

La variation de la juste valeur des instruments de couverture, en 2023 à hauteur de € 58,4 millions, est intégralement comptabilisée dans le compte de résultats.

Note 31 : Résultat

Pour plus d'informations concernant le résultat, nous renvoyons à la section 8.1.6 « Aperçu des variations des capitaux propres consolidés et des réserves au 31/12/2023 ».

Le tableau ci-dessous présente le résultat net par action et le résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions et sur la base du nombre d'actions donnant droit à des dividendes à la fin de l'année de Montea. Le résultat EPRA est égal au résultat net hors résultat sur le portefeuille¹ (XVI à XIXde

l'état consolidé du résultat global avant répartition des bénéfices) et en excluant la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir XXIII de l'état consolidé du résultat global avant répartition des bénéfices).

Il est à noter que la différence entre le nombre d'actions donnant droit au résultat de Montea et le nombre d'actions à la fin de la période est égale au nombre de ses actions propres. En outre, Montea ne dispose pas de droits de souscription et/ou d'obligations convertibles.

DETAILS DES RESULTATS PAR ACTION (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
RESULTAT NET	118.810	204.458	227.848
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	118.535	204.504	227.685
Intérêts minoritaires	275	-46	162
Résultat EPRA (K€)	90.010	67.738	60.433
Nombre moyen pondéré d'actions de la période	18.387.740	16.538.273	16.130.871
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	20.121.491	18.025.220	16.215.456
RESULTAT NET (ordinaire/dilué) PAR ACTION / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)	6,46	12,36	14,12
RESULTAT EPRA (ordinaire/dilué) PAR ACTION / nombre moyen pondéré d'actions (EUR)	4,90	4,10	3,75

RECONCILIATION DETAILLEE DU RESULTAT NET AU RESULTAT EPRA (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
RESULTAT NET	118.810	204.458	227.848
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-19	-453
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.870	-92.864	-175.392
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.043	-58.408	-12.967
+ Impôts différés	-30.974	14.570	21.397
RESULTAT EPRA	90.010	67.738	60.433

(1) Voir section 9.1.

Note 32 : Intérêts minoritaires

INTERETS MINORITAIRES	(en EUR x 1.000)
AU 31/12/2021	1.183
Intérêts minoritaires 2022	2.401
AU 31/12/2022	3.584
Intérêts minoritaires 2023	-1.070
AU 31/12/2023	2.514

Fin 2021, Montea a conclu une collaboration structurelle avec le groupe de construction Cordeel¹ en Belgique. Les intérêts minoritaires résultent de la mise en place ou de la modification de cette collaboration avec le groupe Cordeel.

Note 33 : Provisions non courantes

PROVISIONS (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Pensions	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Note 34 : Dettes financières

DETTES FINANCIERES (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
DETTES FINANCIERES NON COURANTES	815.327	872.967	556.509
Etablissements de crédit	103.999	159.333	310.833
Obligations	662.739	662.450	198.758
Cautions et garanties bancaires déposées	1.489	1.938	1.588
Leasing financier	465	595	718
Autres ²	46.634	48.652	44.612
DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	36.162	59.919	92.940
Etablissements de crédit	33.333	57.333	90.833
Obligations	0	0	0
Leasing financier	117	110	104
Autres ²	2.712	2.475	2.003
TOTAL	851.490	932.886	649.449

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

(2) Le poste "Autres" comprend principalement les dettes de location, relatives aux terrains en concession, conformément à la norme IFRS 16.

Les dettes financières sont des montants nominaux sans intérêts.

La Société dispose d'un total de lignes de crédit tirées de € 137,3 millions. Montea dispose d'un montant total de lignes de crédit bilatérales confirmées au 31/12/2023 de € 327,5 millions dans six institutions financières. Il reste une capacité non tirée de € 190,2 millions, ce qui signifie que 41,9 % des lignes de crédit ont été tirées.

D'ici 2024, 24,3 % (ou € 33,3 millions) de la dette totale tirée des lignes de crédit (€ 137,3 millions) ou 10,2 % (€ 33,3 millions) des lignes de crédit contractées (€ 327,5 millions) arriveront à échéance.

Montea dispose en outre d'un montant total de € 665,0 millions en emprunts obligataires, dont € 235,0 millions en Green Bonds que Montea a conclus en 2021 (US Private Placement) et € 380,0 millions en Green unsecured notes émises en 2022 (US Private Placement).

En outre, le montant total des dettes de leasing s'élève à € 49,9 millions, répartis entre le long terme et le court terme, dont € 49,3 millions sont principalement dus à la comptabilisation de dettes de location sur les terrains de concession (conformément à la norme IFRS 16) et, d'autre part, pour financer les panneaux solaires sur le site d'Alost.

La dette financière totale (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) est couverte à 97 % au 31 décembre 2023 par des contrats de couverture de taux d'intérêt du type swaps de taux d'intérêt et caps d'intérêt. Tous les emprunts obligataires sont à taux d'intérêt fixe. Les lignes de crédit sont à taux d'intérêt variable.

Les tableaux ci-dessous présentent l'analyse des échéances des lignes de crédit, des obligations et des instruments de couverture. La dernière colonne indique les charges d'intérêt attendues sur la base de la situation au 31/12/2023 en tenant compte d'un EURIBOR stable.

ETABLISSEMENTS DE CREDIT (en EUR x 1.000)	Lignes de crédits contractés	Lignes de crédit retirées	Lignes de crédit retirées + intérêts
Lignes de crédit, avec une maturité < 1 an	33.333	33.333	1.160
Lignes de crédit, avec une maturité de 1 - 2 ans	-	-	1.160
Lignes de crédit, avec une maturité de 2 - 3 ans	71.000	36.000	1.096
Lignes de crédit, avec une maturité > 3 ans	223.200	68.000	934
TOTAL	327.533	137.333	4.350

INSTRUMENTS DE COUVERTURE (en EUR x 1.000)	Montant notionnel	Intérêts créditeurs instruments de couverture
Instruments de couverture avec une maturité < 1 année	105.000	656
Instruments de couverture avec une maturité 1 - 2 années	-	2.477
Instruments de couverture avec une maturité 2 - 3 années	25.000	2.526
Instruments de couverture avec une maturité > 3 années	532.500	13.865
TOTAL	662.500	19.523

OBLIGATIONS (en EUR x 1.000)	Obligations contractés	Obligations retirés	Intérêts obligations
Obligations avec une maturité < 1 année	-	-	18.044
Obligations avec une maturité 1 - 2 années	25.000	25.000	18.044
Obligations avec une maturité 2 - 3 années	-	-	18.044
Obligations avec une maturité > 3 années	640.000	640.000	51.249
TOTAL	665.000	665.000	105.380

Le tableau ci-dessous résume les emprunts obligataires en cours :

OBLIGATIONS						
MONTANT NOMINAL (en EUR x 1.000)	Date de début	Date d'échéance	Intérêt	Taux d'intérêt	Capital de remboursement	Intérêts de remboursement
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Floating	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestriel
25.000	30/06/2015	30/06/2025	Fixed	3,42 %	2025	Annuel
50.000	27/04/2021	27/04/2031	Fixed	1,28 %	2031	Semestriel
30.000	23/06/2021	23/06/2031	Fixed	1,28 %	2031	Semestriel
70.000	23/06/2021	23/06/2036	Fixed	1,44 %	2036	Semestriel
85.000	4/01/2022	4/01/2034	Fixed	1,42 %	2034	Semestriel
175.000	17/08/2022	17/08/2030	Fixed	3,18 %	2030	Semestriel
20.000	2/11/2022	2/11/2030	Fixed	3,20 %	2030	Semestriel
25.000	7/12/2022	7/12/2030	Fixed	3,26 %	2030	Semestriel
160.000	15/06/2022	15/06/2032	Fixed	3,40 %	2032	Semestriel
665.000						

Note 35 : Autres passifs financiers non courants

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Instruments de couverture autorisés	495	-7	19.130
TOTAL	495	-7	19.130

Les autres passifs financiers non courants ne comprennent que l'évaluation négative des instruments de couverture de taux d'intérêt au 31/12/2023. Dans la note 22, sous les actifs financiers non courants, figurent les variations positives de la valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt.

Les instruments de couverture des taux d'intérêts ayant une valeur négative au 31/12/2023 s'élèvent à € 495 K. Pour une comparaison des justes valeurs avec les valeurs comptables, nous renvoyons à la note 17.

Note 36 : Autres passifs non courants

AUTRES PASSIFS NON COURANTS (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Garanties	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Note 37 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Exit tax	2.738	6.067	4.194
Autres	16.678	22.340	21.920
Fournisseurs	8.600	11.758	12.731
Locataires	2.483	2.203	3.250
Impôts, salaires et charges sociales	5.594	8.378	5.940
TOTAL	19.416	28.407	26.113

AUTRES PASSIFS COURANTS (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes	36	28	28
Autres	601	2.316	315
TOTAL	637	2.343	342

La section « Exit tax » consiste principalement en une provision constituée à la suite de l'acquisition de la société immobilière Corhoe NV.

Le poste "Fournisseurs" présente un solde de € 8,6 millions. Ce montant restant est principalement dû à des tiers suite à des développements en cours en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne.

La section "Impôts, salaires et charges sociales" comprend principalement la provision pour impôts constituée en vue de recevoir l'avis d'évaluation provisoire 2023 aux Pays-Bas, où le statut FBI est en suspens mais n'a pas encore été obtenu. Voir la note 26 et la section 10.5.4.

La section "Autres passifs courants" comprend principalement des dettes liées à des acquisitions par le biais de transactions d'actions. En 2023, la plupart de ces dettes ont été remboursées pour des acquisitions qui ont eu lieu en 2022.

Note 38 : Comptes de régularisation du passif

COMPTE DE REGULARISATION DU PASSIF (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Revenus immobiliers perçus d'avance	25.673	24.879	18.129
Intérêts et autres charges courus non échus	10.271	1.834	1.894
Autres	0	0	0
TOTAL	35.944	26.714	20.023

Les comptes de régularisation du passif sont principalement constitués des loyers facturés d'avance et de l'affectation des intérêts non encore réglés sur les emprunts obligataires et les lignes de crédit, qui sont plus élevées en raison des emprunts obligataires contractés en 2022.



Note 39 : Hiérarchie de la juste valeur

HIERARCHIE DE LA JUSTE VALEUR (en EUR x 1.000)	31/12/2023 Valeur exercice	31/12/2023 Niveau 1 (1)	31/12/2023 Niveau 2 (2)	31/12/2023 Niveau 3 (3)
I. ACTIFS NON COURANTS	2.312.331	0	27.612	2.284.719
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	548	0	548	0
C. Immeubles de placement	2.201.758	0	0	2.201.758
D. Autres immobilisations corporelles	82.962	0	0	82.962
E. Actifs financiers non courants	26.825	0	26.825	0
F. Créances de location-financement	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	239	0	239	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	121.603	87.604	33.999	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	28.331	0	28.331	0
E. Créances fiscales et autres actifs courants	780	0	780	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	87.604	87.604	0	0
G. Comptes de régularisation	4.888	0	4.888	0
TOTAL DE L'ACTIF	2.433.934	87.604	61.611	2.284.719
PASSIF	913.157	0	848.082	0
I. PASSIFS NON COURANTS	820.997	0	755.922	0
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	815.327	0	750.252	0
1. Dettes bancaires	105.488	0	105.488	0
2. Bonds	709.374	0	644.298	0
3. Dettes financières non courantes divers (garanties,...)	465	0	465	0
C. Autres passifs financiers non courants	495	0	495	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	5.175	0	5.175	0
II. PASSIFS COURANTS	92.160	0	92.160	0
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	36.162	0	36.162	0
1. Dettes bancaires	33.333	0	33.333	0
2. Leasings	117	0	117	0
3. Autre	2.712	0	2.712	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	19.416	0	19.416	0
E. Autres passifs courants	637	0	637	0
F. Comptes de régularisation	35.944	0	35.944	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	913.157	0	848.082	0

Niveau 1 : les évaluations de la juste valeur sont déterminées en fonction des cotations (non ajustées) sur des marchés actifs pour des actifs et des passifs identiques ;

Niveau 2 : les évaluations de la juste valeur sont déterminées sur la base de données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, à la fois directement (c'est-à-dire sous forme de prix) et indirectement (c'est-à-dire dérivées de prix) ;

Niveau 3 : les évaluations de la juste valeur sont déterminées à l'aide de techniques d'évaluation qui incluent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables (données non observables).

Au cours de l'exercice 2023, aucun transfert n'a eu lieu entre les différents niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.



HIERARCHIE DE LA JUSTE VALEUR (en EUR x 1.000)		31/12/2022 Valeur exercice	31/12/2022 Niveau 1 (1)	31/12/2022 Niveau 2 (2)	31/12/2022 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.216.000	0	41.164	2.174.836
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	567	0	567	0
C.	Immeubles de placement	2.124.563	0	0	2.124.563
D.	Autres immobilisations corporelles	50.273	0	0	50.273
E.	Actifs financiers non courants	40.367	0	40.367	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	230	0	230	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	111.712	67.766	43.945	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	24.607	0	24.607	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	13.458	0	13.458	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	67.766	67.766	0	0
G.	Comptes de régularisation	5.881	0	5.881	0
TOTAL DE L'ACTIF		2.327.712	67.766	85.109	2.174.836
PASSIF		1.026.492	0	932.092	0
I.	PASSIFS NON COURANTS	909.109	0	814.710	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	872.967	0	778.568	0
	1. Dettes bancaires	161.271	0	161.271	0
	2. Bonds	711.101	0	616.702	0
	3. Dettes financières non courantes divers (garanties,...)	595	0	595	0
C.	Autres passifs financiers non courants	-7	0	-7	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	36.149	0	36.149	0
II.	PASSIFS COURANTS	117.383	0	117.383	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	59.919	0	59.919	0
	1. Dettes bancaires	57.333	0	57.333	0
	2. Leasings	110	0	110	0
	3. Autre	2.475	0	2.475	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	28.407	0	28.407	0
E.	Autres passifs courants	2.343	0	2.343	0
F.	Comptes de régularisation	26.714	0	26.714	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.026.492	0	932.092	0

L'IFRS 13 traite de l'application pratique de l'évaluation à la juste valeur lorsqu'une autre norme l'exige ou l'autorise. Elle a également été appliquée à l'évaluation des immeubles de placement, des panneaux solaires et des instruments financiers.

1. Immeubles de placement

L'application pratique de la juste valeur dans l'évaluation des immeubles de placement s'est faite sur la base d'experts immobiliers externes, en grande partie sur la base de la méthode de capitalisation.

L'application pratique de la détermination de la juste valeur dans l'évaluation des immeubles de placement, sur la base de la méthode de capitalisation, a été effectuée sur la base des experts immobiliers externes qui ont déterminé les valeurs locatives et les rendements du marché pour tous les sites individuels.

Certaines corrections sont ajoutées à cette valeur locative de marché et à ce rendement de marché en fonction de la situation spécifique (par exemple, la différence entre le loyer actuel et la valeur locative de marché, la valeur actuelle des investissements futurs ainsi que l'estimation de l'occupation future).

Comme mentionné ci-dessus, la juste valeur des immeubles de placement est principalement déterminée à l'aide de la valeur locative de marché (€/m²) et du rendement équivalent (rendement net basé sur un produit équivalent à cette localisation). Le tableau ci-dessous donne un aperçu de ces deux paramètres par région géographique avec un minimum, un maximum et une moyenne pondérée. En outre, la juste valeur des immeubles de placement est déterminée par la différence entre le loyer actuel et la valeur locative du marché.

VALORISATION JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	BE	FR	NL	DE
Méthode de capitalisation des loyers				
Valeur locative de marché (Min - max.) (€/m ²)	25-125	30-96	43-130	NA
Valeur locative de marché (moyenne pondérée) (€/m ²)	58,76	65,09	55,30	NA
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	3,96 % - 7,00 %	4,65 % - 5,80 %	4,40 % - 6,42 %	NA
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	5,03 %	5,17 %	5,39 %	NA
Inflation moyenne (%)	0,53 %	4,10 %	0,98 %	3,77 %
Loyer actuel par rapport à la valeur locative de marché (%)	93,29 %	90,13 %	102,26 %	NA

Le tableau ci-dessus montre que les valeurs locatives minimales et maximales du marché sont très éloignées les unes des autres. Cela s'explique principalement par :

- type de logistique : (par exemple, entrepôts frigorifiques/ entrepôts de transbordement ou stockage standard) ;
- la localisation du bien ;
- part des bureaux par rapport à l'ensemble du site.

La méthode des flux de trésorerie n'est plus appliquée car elle n'apporte pas de valeur ajoutée à la méthode de capitalisation existante. Cette méthode des flux de trésorerie ne sera appliquée que dans des cas très spécifiques pour étayer la méthode de capitalisation.

Le tableau ci-dessous présente les principaux paramètres relatifs à 2022 :

VALORISATION JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	BE	FR	NL	DE
Méthode de capitalisation des loyers				
Valeur locative de marché (Min - max.) (€/m ²)	25-135	35-150	30-145	NA
Valeur locative de marché (moyenne pondérée) (€/m ²)	55,18	57,23	58,61	NA
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	3,16 % - 8,25 %	4,00 % - 6,00 %	2,71 % - 6,23 %	NA
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	4,72 %	4,72 %	5,10 %	NA
Inflation moyenne (%)	10,21 %	6,73 %	11,00 %	9,61 %
Loyer actuel par rapport à la valeur locative de marché (%)	94,83 %	96,39 %	90,63 %	NA

2. Panneaux solaires

L'application pratique de la détermination de la juste valeur dans l'évaluation des panneaux solaires est définie sur la base d'un calcul de la valeur actuelle nette sur la durée restante des certificats verts.

Les panneaux solaires sont évalués à l'aide du modèle de réévaluation conformément à l'IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable doit être comptabilisé à sa valeur réévaluée, à savoir sa juste valeur au moment de la réévaluation, moins les amortissements cumulés ultérieurs et les pertes de valeur cumulées ultérieures. La juste valeur est déterminée en utilisant la méthode de l'actualisation des bénéfices futurs.

Les éléments suivants sont pris en compte pour déterminer la méthode d'actualisation :

- La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.
- Les certificats verts s'élèvent entre € 0 et € 450 par certificat ; les revenus de ces certificats sont limités dans le temps, c'est-à-dire que dès que les panneaux solaires sont opérationnels, une demande de certificat est introduite. A partir d'une certaine capacité, Montea, en tant que propriétaire, a droit à une redevance. Cependant, ces revenus ont diminué d'année en année (en 2009, ils

s'élevaient à € 450 par certificat et depuis août 2022, les certificats pour les installations devenues opérationnelles après 2013 ont été réduits à 0 en raison de la persistance des coûts élevés de l'énergie).

- Les revenus relatifs à l'électricité vendue aux clients sont basés sur des contrats existants ;
- Les revenus relatifs à l'électricité excédentaire sont revendues aux fournisseurs d'énergie sur la base des contrats existants ;
- Les frais d'assurance et d'entretien de ces panneaux solaires sont pris en compte.
- Un taux d'actualisation déterminé par projet entre 5,15 % et 5,25 % est pris en compte ;
- Il est tenu compte d'une baisse des rendements sur la période de 20 ans, due à l'usure, de l'ordre de 0,7 % par an.

L'évaluation des panneaux solaires est déterminée sur une base trimestrielle par l'expert immobilier.

La plus-value au démarrage d'un nouveau site en termes de panneaux solaires fait l'objet d'une composante distincte des capitaux propres, en raison de l'application de la méthode d'actualisation des rendements futurs, résultant en une valeur de marché plus élevée que le coût initial des panneaux solaires. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, à moins qu'elles ne soient réalisées ou que la juste valeur ne soit inférieure au coût initial. Dans ce dernier cas, elles sont comptabilisées en résultat.

3. Instruments dérivés

Pour déterminer la juste valeur des instruments dérivés, il a été tenu compte, d'une part, de la juste valeur mise à la disposition de Montea par les institutions financières, sur la base du taux de swap de produits similaires au 31/12/2023, par rapport aux instruments de couverture contractés. La juste valeur des dérivés au 31/12/2023 est de € +26.584 K, ce qui devrait normalement être catalogué au niveau II. En outre, la société doit également évaluer le « risque de non-performance » (non-performance risk). Montea a une juste valeur positive sur ses instruments de couverture.

Sur base d'estimations (credit default swaps au 31/12/2023, âge moyen des swaps en cours), Montea a calculé un risque de non-performance s'élevant à € 254,3 K, soit une augmentation de € 266,5 K par rapport au 31/12/2022. Ce risque de non-performance a un impact négatif sur la juste valeur des instruments dérivés. En raison du fait de l'expression de ce risque de non-performance, la juste valeur totale de € 26.330 K est comptabilisée au niveau II. La fluctuation du risque de non-performance est largement due à l'évolution de la valeur de marché des instruments dérivés au cours de l'exercice écoulé.

4. Passifs financiers.

Les passifs financiers comprennent les emprunts obligataires, les lignes de crédit tirées et les autres dettes. L'application pratique de la juste valeur dans l'évaluation des obligations a été faite sur la base des prix indicatifs sur le marché actif. N'étant pas négociées au 31/12/2023, les obligations sont classées au niveau 2 (évaluation sur le marché actif pour un produit similaire). La juste valeur des obligations à taux fixe diffère de la valeur comptable actuelle, étant donné l'évolution du taux d'intérêt EURIBOR qui fait que la juste valeur de ces obligations est inférieure de € 65,1 millions à la valeur comptable. 90 % de toutes les lignes de crédit ont été conclues à des taux d'intérêt variables (lignes de crédit bilatérales à l'EURIBOR 3 mois, floorées + marge). Par conséquent, la juste valeur des lignes de crédit en cours et la juste valeur de l'obligation à taux variable sont presque égales à la valeur comptable de ces lignes de crédit et de cette obligation. La classification au niveau 2 se justifie par le fait que la valeur de marché est disponible sur un marché actif pour des produits similaires.

5. Actifs et passifs courants (non financiers)

Les techniques d'évaluation et les données utilisées dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs courants sont le fait que les actifs et passifs courants sont évalués à leur valeur nominale, étant donné que ces créances et dettes sont à court terme et que le risque de crédit est donc limité.

Note 40 : Information sectorielles

En ce qui concerne l'obligation d'information sectorielle, Montea applique la norme IFRS 8.

Géographiquement, le portefeuille actuel est situé en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise gère et coordonne ses activités sur le plan géographique, ce qui fait qu'elle utilise cette segmentation géographique dans son reporting. Les tableaux suivants présentent le bilan et le compte de résultats selon la segmentation géographique.

Note 40.1 : Bilan sectoriel pour l'année 2023

(en EUR x 1.000)	31/12/2023 BE	31/12/2023 FR	31/12/2023 NL	31/12/2023 DE	31/12/2023 Elim.	31/12/2023 Conso
I. ACTIFS NON COURANTS	1.925.428	256.655	930.610	30.979	-831.340	2.312.331
A. Goodwill	0	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	548	0	0	0	0	548
C. Immeubles de placement	1.019.009	252.836	898.941	30.972	0	2.201.758
D. Autres immobilisations corporelles	47.514	3.773	31.668	7	0	82.962
E. Actifs financiers non courants	858.165	0	0	0	-831.340	26.825
F. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	193	46	0	0	0	239
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	54.424	6.898	74.045	923	-14.688	121.603
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
D. Créances commerciales	12.553	3.381	11.749	660	-13	28.331
E. Créances fiscales et autres actifs courants	-46.127	372	61.086	123	-14.675	780
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	87.504	0	87	13	0	87.604
G. Comptes de régularisation	494	3.145	1.123	127	0	4.888
TOTAL DE L'ACTIF	1.979.852	263.553	1.004.655	31.902	-846.028	2.433.934
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.083.455	149.587	554.704	3.234	-270.203	1.520.777
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.080.941	149.587	554.704	3.234	-270.203	1.518.263
A. Capital	394.914	0	250.399	99	-250.498	394.914
B. Primes d'émission	423.586	0	0	0	0	423.586
C. Réserves	209.453	142.530	241.085	7.589	-19.705	580.953
D. Résultat net de l'exercice	52.987	7.057	63.220	-4.454	0	118.810
II. Intérêts minoritaires	2.514	0	0	0	0	2.514
PASSIF	896.397	113.966	449.951	28.668	-575.825	913.157
I. Passifs non courants	809.895	112.670	429.124	26.930	-557.620	820.997
A. Provisions	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	809.400	112.670	423.948	26.930	-557.620	815.327
C. Autres passifs financiers non courants	495	0	0	0	0	495
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	0	0	5.175	0	0	5.175
II. Passifs courants	86.502	1.297	20.827	1.738	-18.205	92.160
A. Provisions	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	35.793	107	263	0	0	36.162
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.717	2.023	6.092	243	-659	19.416
E. Autres passifs courants	17.602	-4.830	4.489	1.134	-17.757	637
F. Comptes de régularisation	21.391	3.997	9.984	361	212	35.944
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.979.852	263.553	1.004.655	31.902	-846.028	2.433.934

La juste valeur des immeubles de placement en Belgique s'élève à € 1.019,0 millions pour 2023, soit € 52,9 millions de plus que la juste valeur des immeubles de placement en Belgique en 2022. Cette augmentation est principalement due à :

- Acquisitions par le biais de transactions d'actions telles que l'achat d'un bâtiment à Machelen ;
- Poursuite des développements à Anvers, Tongres, Forest, Grimbergen et Vilvorde ;
- Installation de panneaux solaires sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement en France est de € 252,8 millions pour 2023, soit € 4,7 millions de plus que la juste valeur des immeubles de placement en France en 2022, principalement en raison de :

- Poursuite des développements à Saint Priest et Senlis ;
- Installation de panneaux solaires sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas est de € 898,9 millions pour 2023, soit € 24,1 millions de plus que la juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas en 2022. Cette augmentation est principalement due à :

- Poursuite des développements à Waddinxveen ;
- Installation de panneaux solaires sur différents sites ;
- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement en Allemagne est de € 31,0 millions pour 2023, soit € 4,5 millions de moins que la juste valeur des immeubles de placement en Allemagne en 2022. Cette baisse est principalement due à la diminution de la juste valeur du portefeuille existant.



Note 40.2 : Bilan sectoriel pour l'année 2022

(en EUR x 1.000)	31/12/2022 BE	31/12/2022 FR	31/12/2022 NL	31/12/2022 DE	31/12/2022 Elim.	31/12/2022 Conso
I. ACTIFS NON COURANTS	1.297.588	251.265	890.067	35.511	-258.431	2.216.000
A. Goodwill	0	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	567	0	0	0	0	567
C. Immeubles de placement	966.103	248.150	874.799	35.511	0	2.124.563
D. Autres immobilisations corporelles	31.928	3.078	15.268	0	0	50.273
E. Actifs financiers non courants	298.798	0	0	0	-258.431	40.367
F. Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	193	38	0	0	0	230
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0	0
II. ACTIFS COURANTS	598.791	7.112	21.839	715	-516.745	111.712
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	14.539	3.481	8.915	527	-2.856	24.607
E. Créances fiscales et autres actifs courants	514.065	1.238	11.988	56	-513.889	13.458
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	67.677	0	77	12	0	67.766
G. Comptes de régularisation	2.511	2.393	858	119	0	5.881
TOTAL DE L'ACTIF	1.896.379	258.377	911.906	36.225	-775.176	2.327.712
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	935.503	142.262	470.374	7.995	-254.915	1.301.220
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	931.920	142.262	470.374	7.995	-254.915	1.297.636
A. Capital	353.244	0	217.892	99	-217.991	353.244
B. Primes d'émission	319.277	0	0	0	0	319.277
C. Réserves	105.257	116.379	221.240	14.705	-36.924	420.657
D. Résultat net de l'exercice	154.142	25.883	31.242	-6.808	0	204.458
II. Intérêts minoritaires	3.584	0	0	0	0	3.584
PASSIF	960.876	116.116	441.532	28.230	-520.261	1.026.492
I. Passifs non courants	867.063	1.661	40.385	0	0	909.109
A. Provisions	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	866.888	1.661	4.419	0	0	872.967
C. Autres passifs financiers non courants	-7	0	0	0	0	-7
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	35.967	0	0	36.149
II. Passifs courants	93.813	114.455	401.146	28.230	-520.261	117.383
A. Provisions	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	59.621	81	217	0	0	59.919
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	18.885	2.684	10.284	838	-4.284	28.407
E. Autres passifs courants	2.015	108.158	381.306	27.056	-516.191	2.343
F. Comptes de régularisation	13.293	3.531	9.339	337	214	26.714
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.896.379	258.377	911.906	36.225	-775.176	2.327.712

Note 40.3 : Compte de résultats sectoriel pour l'année 2023

[en EUR x 1.000]	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
	BE	FR	NL	DE	non attribué	12 mois
I. Revenus Locatifs	45.401	12.698	46.888	1.998	0	106.985
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-290	-45	-24	0	0	-360
RESULTAT LOCATIF NET	45.111	12.653	46.864	1.998	0	106.625
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	7.299	3.293	1.607	270	0	12.468
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.876	-3.597	-2.282	-268	0	-14.023
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10.044	415	609	0	0	11.068
RESULTAT IMMOBILIER	54.578	12.763	46.798	2.000	0	116.139
IX. Frais techniques	0	-56	-12	0	0	-67
X. Frais commerciaux	-1	-95	-94	0	0	-190
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	10	-143	-5	0	0	-137
XII. Frais de gestion immobilière	-1.049	-838	-392	-380	0	-2.658
XIII. Autres charges immobilières	-65	-17	0	0	0	-83
CHARGES IMMOBILIERES	-1.104	-1.148	-502	-380	0	-3.135
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	53.474	11.615	46.295	1.620	0	113.004
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	-10.077	-10.077
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-153	-29	14	10	0	-157
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	53.321	11.586	46.310	1.629	-10.077	102.769
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.616	1.068	10.883	-4.697	0	11.870
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	57.937	12.654	57.192	-3.067	-10.077	114.639
XX. Revenus financiers	866	0	0	0	0	866
XXI. Charges d'intérêts nettes	-19.538	472	312	0	0	-18.754
XXII. Autres charges financières	-80	-12	-13	-2	0	-107
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-14.043	0	0	0	0	-14.043
RESULTAT FINANCIER	-32.795	460	299	-2	0	-32.038
XXIV. Quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	25.142	13.114	57.491	-3.069	-10.077	82.601
XXV. Impôts des sociétés	-1.275	-146	37.309	321	0	36.209
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPOTS	-1.275	-146	37.309	321	0	36.209
RESULTAT NET	23.867	12.968	94.800	-2.748	-10.077	118.810
RESULTAT EPRA	62.233	5.989	21.545	243	0	90.010
Nombre moyen pondéré d'actions	18.387.740	18.387.740	18.387.740	18.387.740	18.387.740	18.387.740
RESULTAT NET PAR ACTION calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions	1,30	0,71	5,16	-0,15	-0,55	6,46
RESULTAT EPRA PAR ACTION	3,38	0,33	1,17	0,01	0,00	4,90

Note 40.4 : Compte de résultats sectoriel pour l'année 2022

[en EUR x 1.000]	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
	BE	FR	NL	DE	non attribué	12 mois
I. Revenus Locatifs	39.301	11.116	38.453	1.860	0	90.729
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-99	258	0	0	0	160
RESULTAT LOCATIF NET	39.202	11.374	38.453	1.860	0	90.889
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	5.886	2.611	1.438	242	0	10.177
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.248	-2.633	-2.127	-250	0	-11.257
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	9.317	63	725	0	0	10.105
RESULTAT IMMOBILIER	48.157	11.415	38.489	1.853	0	99.913
IX. Frais techniques	0	-28	-1	0	0	-30
X. Frais commerciaux	-49	-78	0	0	0	-127
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	8	-347	-9	0	0	-349
XII. Frais de gestion immobilière	-984	-475	0	0	0	-1.459
XIII. Autres charges immobilières	-38	0	0	0	0	-38
CHARGES IMMOBILIERES	-1.063	-929	-11	0	0	-2.003
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	47.094	10.486	38.478	1.853	0	97.910
XIV. Frais généraux de la société	0	0	0	0	-6.742	-6.742
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-114	-41	7	-1	0	-148
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	46.980	10.445	38.485	1.852	-6.742	91.020
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	0	0	0	0	19
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	58.266	18.926	23.114	-7.441	0	92.864
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	105.264	29.371	61.599	-5.590	-6.742	183.903
XX. Revenus financiers	163	8	1	0	0	171
XXI. Charges d'intérêts nettes	-18.259	-18	347	-1	0	-17.931
XXII. Autres charges financières	-169	-22	3	-1	0	-189
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	58.408	0	0	0	0	58.408
RESULTAT FINANCIER	40.142	-32	351	-2	0	40.460
XXIV. Quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	145.407	29.339	61.950	-5.592	-6.742	224.362
XXV. Impôts des sociétés	279	-119	-19.820	-244	0	-19.904
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPOTS	279	-119	-19.820	-244	0	-19.904
RESULTAT NET	145.686	29.221	42.130	-5.836	-6.742	204.458
RESULTAT EPRA	37.450	6.957	22.698	633	0	67.738
Nombre moyen pondéré d'actions	16.538.273	16.538.273	16.538.273	16.538.273	16.538.273	16.538.273
RESULTAT NET PAR ACTION calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions	8,81	1,77	2,55	-0,35	-0,41	12,36
RESULTAT EPRA PAR ACTION	2,26	0,42	1,37	0,04	0,00	4,10

La colonne "éliminations" se réfère aux écritures de consolidation à effectuer dans le cadre de la consolidation et qui n'ont pas d'impact sur le résultat consolidé.

Outre la segmentation géographique, la société utilise également la segmentation sectorielle en termes de clientèle pour répartir le profil de risque.

Note 41 : Gestion des risques financiers

L'exposition aux risques de change, de taux d'intérêt, de liquidité et de crédit peut survenir dans le cadre des activités normales de Montea. La société analyse et examine chaque risque, définissant des stratégies pour gérer l'impact économique sur la performance de la Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies proposées sont régulièrement examinés et approuvés par le Conseil d'administration.

L'analyse de sensibilité au risque de taux d'intérêt doit porter à la fois sur le résultat net et sur les capitaux propres. Étant donné qu'aucune couverture n'est appliquée, l'impact ne sera pas différent.

A. Risque de taux d'intérêt

Environ 10 % des passifs financiers courants et non courants de la Société sont constitués de dettes à taux variable. La société utilise des instruments financiers de couverture de type IRS et CAP pour couvrir le risque de taux d'intérêt, dont un aperçu détaillé figure à la note 17.

Au 31/12/2023, 97 % du risque de taux d'intérêt était couvert par la conclusion de contrats à taux d'intérêt fixe ou par la conclusion d'instruments de couverture, de sorte qu'une hausse ou une baisse des taux d'intérêt a un impact limité sur le résultat de la Société.

Une représentation de la répartition des dettes financières selon leur nature peut être présentée comme suit :

Une augmentation des taux d'intérêt à court terme de 100 points de base, calculée au 31 décembre 2023, entraînerait une augmentation de € 0,2 million du coût financier total. Cet effet négatif s'explique par un taux de couverture de 97 %.

B. Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière pour la Société si un client ou une contrepartie ne respecte pas ses obligations contractuelles. Le management a mis en place une politique de crédit et l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. La solvabilité de chaque nouveau locataire est examinée individuellement avant que la Société ne propose un bail, en tenant compte d'une garantie locative d'au moins trois mois.

C. Risque de change

Le portefeuille immobilier de la Société se compose exclusivement d'immeubles situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, et tous les baux sont libellés en euros. Par conséquent, l'entreprise n'est pas exposée au risque de change.

D. Risque de liquidité

La note 34 donne un aperçu des dettes financières et de leurs échéances respectives. L'entreprise gère son risque de liquidité en disposant de facilités de crédit suffisantes¹ et en faisant correspondre autant que possible les encaissements et les décaissements.

Note 43 : Obligations hors bilan

Il existe des obligations hors bilan pour l'exercice 2023 :

- une garantie bancaire d'un montant de € 333.673,23, en faveur de De Scheepvaart NV, dans le cadre de l'accord de concession de Bilzen conclu avec De Scheepvaart NV. Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 30/12/2042 ;
- une garantie bancaire d'un montant de € 4.211,25, en faveur de l'Agence flamande de l'énergie et du climat. Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 31/12/2999 ;
- un crédit de garantie d'un montant de € 145.780,34, en faveur de la Société Portuaire de Gand GAB, dont la date d'expiration est le 31/12/2999 ;
- un crédit de garantie d'un montant de € 129.409,00, en faveur de De Haven Brussel, dont la date d'expiration est le 31/10/2051 ;
- une garantie bancaire d'un montant de € 13.000,00 en faveur de Henton NV ;
- une garantie bancaire d'un montant de € 8.025,00, en faveur de la Société Coopérative Intercommunale ;
- une garantie bancaire d'un montant de € 7.778,45, en faveur de l'Agence flamande de l'énergie et du climat. Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 31/12/2999.

Note 44 : Événements postérieurs au 31 décembre 2023

Pour une analyse des événements survenus après le 31 décembre 2023, nous renvoyons à la section 4.3.

Note 42 : Transactions entre entreprises liées

Les transactions avec des parties liées se limitent à la commission de gestion entre l'Administrateur Unique Montea Management SA et Montea SA. Montea confirme en outre qu'il n'y a pas de transactions à des conditions autres que celles du marché avec des parties liées.

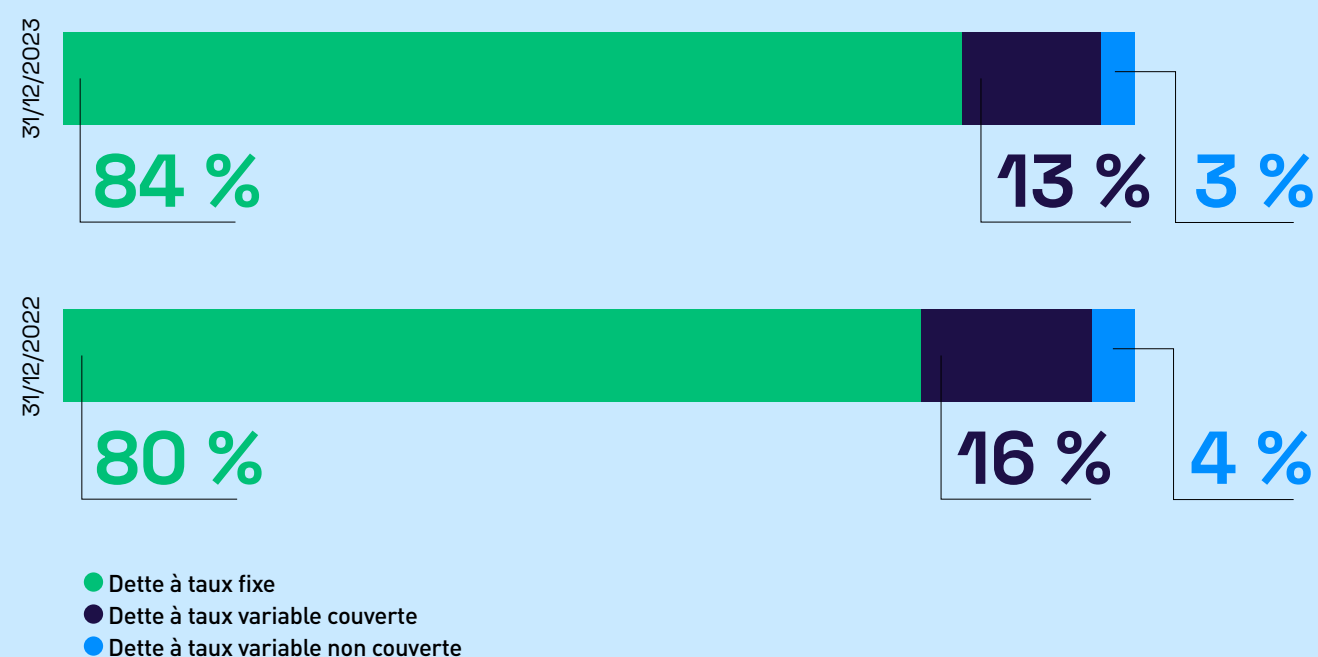
À la fin de l'exercice 2023, les éléments suivants ont été comptabilisés dans les états financiers :

- Résultat d'exploitation - Rémunération Administrateur Unique : € 1.061 K
- Dettes - Compte courant Montea Management SA : € 0

La section 10.1.1 montre la structure du groupe Montea au 31 décembre 2023.

[1] Au 31/12/2023, Montea dispose de € 327,5 millions de lignes de crédit, dont € 137,3 millions ont déjà été tirés. Montea dispose donc encore de € 190,2 millions.

Répartition des passifs financiers selon leur nature de couverture



8.3 États financiers statutaires

8.3.1 États financiers statutaires sous forme abrégée de Montea au 31 décembre 2023

Conformément aux dispositions de l'article 3:17 CSA, les états financiers de Montea SA sont présentés selon le schéma abrégé. Les comptes annuels statutaires n'ont pas encore été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Le commissaire a émis une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires.

Bilan statutaire au 31 décembre 2023

BILAN (en EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 MOIS	IFRS 31/12/2022 12 MOIS	IFRS 31/12/2021 12 MOIS
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	2.360.333	1.698.308	1.348.953
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	548	567	727
C. Immeubles de placement	1.066.868	987.359	832.169
D. Autres immobilisations corporelles	46.777	33.020	26.766
E. Actifs financiers non courants	1.245.925	677.150	489.080
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	214	213	211
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
ACTIFS COURANTS	121.351	555.281	351.517
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	14.290	16.575	11.708
E. Créances fiscales et autres actifs courants	20.040	468.529	323.905
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	86.242	67.318	11.997
G. Comptes de régularisation	780	2.859	3.907
TOTAL DE L'ACTIF	2.481.684	2.253.589	1.700.470

BILAN (en EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 MOIS	IFRS 31/12/2022 12 MOIS	IFRS 31/12/2021 12 MOIS
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.518.263	1.298.831	1.015.315
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.518.263	1.298.831	1.015.315
A. Capital	394.914	353.244	323.777
B. Primes d'émission	423.586	319.277	234.693
C. Réserves	580.953	420.874	229.160
D. Résultat net de l'exercice	118.810	205.436	227.685
Intérêts minoritaires	0	0	0
PASSIFS	963.421	954.758	685.155
Passifs non courants	809.283	866.147	574.719
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	808.788	866.153	555.589
C. Autres passifs financiers non courants	495	-7	19.130
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	154.138	88.611	110.436
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	35.638	59.447	92.851
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.647	12.577	5.668
E. Autres passifs courants	86.568	2.175	342
F. Comptes de régularisation	22.285	14.412	11.574
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2.481.684	2.253.589	1.700.470

Compte de résultats statutaire au 31 décembre 2023

COMPTE DE RESULTATS (en EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 mois	IFRS 31/12/2022 12 mois	IFRS 31/12/2021 12 mois
I. Revenus locatifs (+)	50.245	42.647	41.022
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-290	218	-701
RESULTAT LOCATIF NET	49.955	42.865	40.321
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	8.766	6.525	6.530
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 (-)	-9.447	-6.940	-6.695
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	22.100	12.994	8.833
RESULTAT IMMOBILIER	71.374	55.444	48.989
IX. Frais techniques (-)	-49	0	0
X. Frais commerciaux (-)	-52	-70	-72
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-93	-330	-227
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.886	-1.459	-1.985
XIII. Autres charges immobilières (-)	-71	-38	-52
CHARGES IMMOBILIERES	-2.150	-1.897	-2.335
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	69.223	53.547	46.654
XIV. Frais généraux de la société (-)	-10.681	-6.645	-4.565
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1.354	2.368	-194
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	59.896	49.270	41.895
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	0	19	453
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-17.909	71.016	89.363
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	41.988	120.304	131.711
XX. Revenus financiers (+)	29.915	11.460	6.726
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-20.481	-17.965	-12.274
XXII. Autres charges financières (-)	-82	-182	-77
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	68.816	91.938	103.360
RESULTAT FINANCIER	78.168	85.252	97.736
RESULTAT AVANT IMPOT	120.156	205.557	229.448
XXV. Impôts des sociétés (-)	-1.346	-121	-1.762
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
IMPOTS	-1.346	-121	-1.762
RESULTAT NET	118.810	205.436	227.685
Nombre moyen pondéré d'actions de la période (en EUR x 1.000)	18.388	16.538	16.131
RESULTAT NET (ordinaire/dilué) PAR ACTION (en EUR)	6,46	12,42	14,11

Résultat global statutaire avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2023

ETAT DU RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE CONDENSE (en EUR x 1.000)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois
Résultat net	118.810	205.436	227.685
Autres éléments du résultat global	15.428	14.928	227
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 :	15.428	14.928	227
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	15.428	14.928	227
Résultat global	134.238	220.364	227.912
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	134.238	220.364	227.912
Intérêts minoritaires	0	0	0



Affectation du résultat au 31 décembre 2023

RESULTAT A AFFECTER (en EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 mois	IFRS 31/12/2022 12 mois	IFRS 31/12/2021 12 mois
A. RESULTAT NET	118.810	205.436	227.685
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)	-43.843	-146.226	-178.590
1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-11.870	-92.864	-175.392
1a. Exercice	-11.870	-92.864	-175.392
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 (-)	14.043	-58.408	-12.967
5a. Exercice	14.043	-58.408	-12.967
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	-46.017	5.046	9.769
11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0	0
C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13	72.545	55.190	48.704
D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	2.422	4.020	391

Distribution obligatoire au 31 décembre 2023

Conformément à l'article 13 de l'AR SIR, Montea doit, à concurrence du montant du résultat net positif de l'exercice et après comptabilisation des pertes reportées et des additions/prélèvements de réserves visés au "Point B. Addition/prélèvement de réserves" tel que défini à la section 4 de la partie 1 du

Chapitre 1 de l'Annexe C de l'AR SIR, distribuer au moins la différence positive entre les montants suivants en rémunération du capital : 80 % du montant défini selon le schéma du Chapitre III de l'Annexe C ; et la diminution nette, au cours de l'exercice, des dettes de la SIR publique.

ARTICLE 13 DISTRIBUTION IMPOSEE (en EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 mois
DIFFÉRENCE POSITIVE (1) - (2)	72.545
80 % du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)	72.545
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	90.681
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	90.681
Résultat net	118.810
+ Amortissements	336
+ Réductions de valeur	699
- Reprises des réductions de valeur	-364
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-46.527
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	17.909
+/- Deferred taxes	-182
- Intérêts minoritaires	0
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 calcul du ratio d'endettement	288
Total du passif	8.663
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	502
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	7.873

Selon ce calcul, Montea est obligée de payer un dividende. Compte tenu du nombre d'actions propres à la date du présent rapport financier annuel, le conseil d'administration de Montea Management SA propose de distribuer un total de € 74.967 K correspondant à un dividende brut de € 3,74 par action.

Art. 7:212 CSA

En tant que société, Montea doit également se conformer à l'article 7:212 CSA, selon lequel l'actif net, après distribution du dividende, ne peut être inférieur au montant du capital et des réserves indisponibles.

D'après le tableau ci-dessous, Montea dispose encore d'une réserve de € 97.227 K, après distribution du dividende proposé de € 3,74 par action.

ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS (en EUR x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 mois	IFRS 31/12/2022 12 mois	IFRS 31/12/2021 12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	394.914	353.244	323.777
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	423.586	319.277	234.693
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) (*)	463.459	451.589	358.726
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 (+/-)	29.360	43.404	-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 (+)	0	0	0
Réserve indisponible en raison des autres éléments du résultat global (+)	33.913	18.485	3.557
Réserve légale (+)	835	835	835
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des sociétés et associations	1.346.069	1.186.834	906.583
Actif net avant distribution des dividendes	1.518.263	1.298.831	1.015.315
Proposition de dividendes	74.967	59.210	49.095
Actif net après distribution des dividendes	1.443.296	1.239.621	966.220
Marge après distribution des dividendes	97.227	52.787	59.636

Les montants indiqués en gris dans le tableau précédent ont été mis à jour suite à la scission d'une réserve indisponible due aux réévaluations des panneaux solaires qui passent par le résultat global. Par conséquent, certains montants du tableau ne correspondent pas au montant publié dans le rapport annuel pour les exercices clôturés au 31/12/2022 et au 31/12/2021.

La marge restante, après distribution des dividendes, s'élève à € 97.227 K à la fin de 2023, en raison du fait que les actifs nets de la SIR ont augmenté relativement plus que le montant des capitaux propres non distribuables (tous deux calculés conformément à l'article 7:212 CSA).

Nous notons que cela n'affecte en rien le dividende distribué. Il s'agit simplement de la marge restante après la distribution du dividende.

État des variations des capitaux propres et des réserves statutaires au 31 décembre 2023

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Capitaux propres
AU 31/12/2021	323.777	234.693	229.160	227.685	1.015.315
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	29.467	84.584	13.092	0	127.143
Augmentation de capital	35.627	84.584	0	0	120.211
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	14.928	0	14.928
Actions propres	-14.649	0	0	0	-14.649
Actions propres détenues pour le plan d'options des employés	8.489	0	-1.695	0	6.794
Corrections	0	0	-141	0	-141
Sous-total	353.244	319.276	242.252	227.685	1.142.458
Dividendes	0	0	-49.109	0	-49.109
Résultat reporté	0	0	227.685	-227.685	0
Résultat de l'exercice	0	0	46	205.436	205.482
AU 31/12/2022	353.244	319.276	420.874	205.436	1.298.831
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	41.670	104.310	15.180	0	161.160
Augmentation de capital	40.907	104.310	0	0	145.217
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	15.428	0	15.428
Actions propres	0	0	0	0	0
Actions propres détenues pour le plan d'options des employés	763	0	-248	0	515
Corrections	0	0	0	0	0
Sous-total	394.914	423.586	436.054	205.436	1.459.990
Dividendes	0	0	-59.230	0	-59.230
Résultat reporté	0	0	205.436	-205.436	0
Résultat de l'exercice	0	0	-1.307	118.810	117.502
AU 31/12/2023	394.914	423.586	580.953	118.810	1.518.263

Affectation du résultat aux capitaux propres

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en EUR x 1.000)	31/12/2023	Affectation du résultat	Moyens propres avant distribution de dividende mais après affectation du résultat
A. Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	394.914		394.914
B. Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	423.586		423.586
C. Réserves	580.953	43.843	624.796
Réserve légale (+)	835		835
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+) (*)	451.589	11.870	463.459
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 (+/-)	43.404	-14.043	29.360
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 (+)	258.711	46.017	304.728
Réserve indisponible en raison des autres éléments du résultat global (+)	33.913	0	33.913
Résultats reportés des années précédentes (+/-)	-207.501	0	-207.501
Rendement du capital proposé		74.967	74.967
TOTAL		118.810	1.518.263

État d'emploi

Employés pour lesquels l'entreprise a effectué une déclaration Dimona ou qui sont inscrits au registre général du personnel

AU COURS DE L'EXERCICE	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	20,8	9,8	11,0
Temps partiel	1002	2,0	1,0	1,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	22,5	10,6	11,9
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	33.557,5	16.009,0	17.548,5
Temps partiel	1012	2.912,0	1.341,5	1.570,5
Total	1013	36.469,5	17.350,5	19.119,0
Frais de personnel				
Temps plein	1021	3.387.226	.....	.....
Temps partiel	1022	293.931	.....	.....
Total	1023	3.681.158	1.751.324	1.929.833
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	38.427	18.039	20.387
AU COURS DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	20,5	8,5	12,0
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	35.180,0	14.707,5	20.472,5
Frais de personnel	1023	2.798.119	1.169.794	1.628.326
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	36.163	15.322	20.840

Employés pour lesquels l'entreprise a effectué une déclaration Dimona ou qui sont inscrits au registre général 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	23	2	24,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	23	2	24,7
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 :	120	12	1	12,8
de niveau primaire	1200	.....	.....	.....
de niveau secondaire	1201	3	.....	3,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	2	.....	2,0
de niveau universitaire	1203	7	1	7,8
Femmes :	121	11	1	11,9
de niveau primaire	1210	.....	.....	.....
de niveau secondaire	1211	3	1	3,9
de niveau supérieur non universitaire	1212	5	.....	5,0
de niveau universitaire	1213	3	.....	3,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	.....	.....	.....
Employés	134	23	2	24,7
Ouvriers	132	.....	.....	.....
Autres	133	.....	.....	.....

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

AU COURS DE L'EXERCICE	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	.....	.....
Nombre d'heures effectivement prestées	151	.....	.....
Frais pour la société	152	.....	.....

Tableau de rotation 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 la société a introduit une déclaration Dimona ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	6	.....	6,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	6	.....	6,0
Contrat à durée déterminée	211	.....	.....	.....
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 pour lesquels la société a introduit une déclaration Dimona ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	3	.....	3,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	3	.....	3,0
Contrat à durée déterminée	311	.....	.....	.....
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	1	.....	1,0
Autre motif	343	2	.....	2,0
Dont : le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants	350	.....	.....	.....

8.3.2 Informations financières intermédiaires et autres

Pour les informations financières intermédiaires de la Société, nous renvoyons aux rapports intermédiaires datés du 31 mars 2023, du 30 juin 2023 et du 30 septembre 2023, qui sont incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

8.3.3 Audit des informations financières historiques annuelles

Pour l'audit des informations financières annuelles historiques de la Société, il est fait référence aux rapports financiers annuels (en particulier le Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea) de Montea pour les exercices 2021 et 2022, qui sont incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

	page
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021	
Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2021.	223
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022	
Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2022.	390
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023	
Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SA pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2023.	336

8.3.4 Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de changement brut significatif au cours de l'exercice 2023. Par conséquent, aucune information financière pro forma ne doit être incorporée.

8.3.5 Politique de dividendes

Conformément à l'article 13 de l'AR SIR, Montea doit, à concurrence du montant du résultat net positif de l'exercice et après comptabilisation des pertes reportées et des additions/prélèvements de réserves visés au "Point B. Addition/prélèvement de réserves" tel que défini à la Section 4 de la partie 1 du Chapitre 1 de l'Annexe C de l'AR SIR, distribuer au moins la différence positive entre les montants suivants en rémunération du capital :

- 80 % du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique.

Sur la base des résultats au 31 décembre 2023, le conseil d'administration de Montea Management SA proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 21 mai 2024 de distribuer un dividende brut de € 3,74 par action. Cela correspond à un dividende net de € 2,62 par action. Cela représente une augmentation de 13 % du dividende brut par action par rapport à 2022 (€ 3,30 brut par action).

Pour les prévisions de dividendes pour l'exercice 2024, nous renvoyons à la section 4.4.8 " Prévisions de dividendes " du présent rapport annuel.

RATIOS CLES (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat EPRA par action ¹	4,90	4,10
Résultat sur le portefeuille par action ¹	2,33	4,74
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action ¹	-0,76	3,53
Résultat net (IFRS) par action ¹	6,46	12,36
Résultat EPRA par action ²	4,47	3,76
Distribution proposée		
Dividende brut par action	3,74	3,30
Dividende net par action	2,62	2,31
Nombre moyen pondéré d'actions	18.387.740	16.538.273
Nombre d'actions en circulation en fin de période	20.121.491	18.025.220

8.3.6 Poursuites et arbitrages

Le conseil d'administration de Montea Management SA déclare que, pour la période de 12 mois précédant la date de ce rapport financier annuel, il n'y a pas d'intervention gouvernementale, de procès ou de procédure d'arbitrage qui pourrait avoir un impact significatif sur la situation financière ou la rentabilité de Montea et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de situations ou de faits qui pourraient donner lieu à de tels interventions gouvernementales, des poursuites judiciaires ou des procédures d'arbitrage.

8.3.7 Changement significatif de la position financière ou commerciale de Montea

La position financière ou commerciale de Montea n'a pas changé de manière significative au 31 décembre 2023.

[1] La position financière ou commerciale de Montea n'a pas changé de manière significative au 31 décembre 2023.

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

Data package

9.1 EPRA¹

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. L'association compte plus de 290 membres et représentant plus de € 840 milliards d'actifs immobiliers. 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 la présentation et la définition des principaux critères de performance financière et de développement durable pour les sociétés immobilières cotées en bourse (voir EPRA (sustainability) 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 la présentation pour améliorer la qualité de l'information et faciliter les comparaisons.

9.1.1 Rapport financier : tableaux EPRA BPR

Tableau récapitulatif des mesures de performance EPRA :

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

Résultat EPRA – Résultat EPRA par action

Définition :

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

Objectif :

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

Calcul :

(en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net (IFRS)	118.810	204.458
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure :		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-11.571	-91.602
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-	-19
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.043	-58.408
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-30.974	14.570
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-298	-1.262
Résultat EPRA	90.010	67.738
Nombre moyen pondéré d'actions	18.387.740	16.538.273
Résultat EPRA par action (€/action)	4,90	4,10

[1] L'auditeur a effectué une évaluation (ISRE 2410) des mesures incluses dans cette section. La publication des données n'est pas obligatoire selon la réglementation des SIR et n'est pas soumise à une révision par les autorités publiques.

EPRA NAV – EPRA NAV par action

Les indicateurs EPRA NAV s'obtient en corrigeant la IFRS NAV de telle sorte que les parties prenantes bénéficient des informations les plus pertinentes à propos de la juste valeur des actifs et passifs. Le EPRA NAV par action sont calculées sur la base du nombre d'actions à la date du bilan. Les trois indicateurs EPRA NAV se calculent sur la base des scénarios suivants :

Net Reinstatement Value

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

Net Tangibles Assets

Part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui permet d'obtenir des niveaux déterminés d'impôts différés. La NTA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.

Net Disposal Value

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

NET REINSTATEMENT VALUE (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.518.263	1.297.636
NAV par action (€/action)	75,74	72,32
I. Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.518.263	1.297.636
à l'exclusion de :		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	5.175	36.149
VI. Juste valeur des instruments financiers	-26.330	-40.374
A ajouter :		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	142.708	136.604
NRV	1.639.817	1.430.015
Nombre d'actions entièrement dilué	20.121.491	18.025.220
NRV par action (€/action)	81,50	79,33

NET TANGIBLE ASSETS (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.518.263	1.297.636
NAV par action (€/action)	75,74	72,32
I. Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.518.263	1.297.636
à l'exclusion de :		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	5.175	36.149
VI. Juste valeur des instruments financiers	-26.330	-40.374
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-548	-567
NTA	1.496.560	1.292.845
Nombre d'actions entièrement dilué	20.121.491	18.025.220
NTA par action (€/action)	74,38	71,72

NET DISPOSAL VALUE (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
IFRS NAV attribuable aux actionnaires de la société mère	1.518.263	1.297.636
NAV par action (€/action)	75,74	72,32
I. Instruments hybrides		
NAV diluée à la juste valeur	1.518.263	1.297.636
A ajouter :		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-65.075	-94.400
NDV	1.453.188	1.203.236
Nombre d'actions entièrement dilué	20.121.491	18.025.220
NDV par action (€/action)	72,22	66,75

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

Définition :

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

Objectif :

Introduire une mesure comparable des valorisations de portefeuille en Europe.

Calcul :

EPRA TIA (en EUR x 1.000)		31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement – pleine propriété		2.200.841	2.086.512
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds			
Actifs détenus en vue de la vente			
Moins projets de développement		-113.707	-102.338
Portefeuille immobilier achevé		2.087.134	1.984.174
Provision pour frais d'acquisition estimés		134.908	131.561
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	2.222.043	2.115.735
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		118.416	107.318
Coûts immobiliers (incl. concessions)		-6.088	-5.181
Loyers nets annualisés	B	112.328	102.136
Gratuités ou autre 'lease incentives'		102	555
"Topped-up" loyers nets annualisés	C	112.430	102.691
EPRA NIY	A/B	5,06 %	4,83 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,06 %	4,85 %

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

Taux d'occupation élevé de 100 % pour toute l'année 2023, une belle performance qui s'ajoute au taux d'occupation historiquement élevé qui, depuis 2018, a toujours dépassé les 99 %. Le taux d'occupation élevé est une mesure de la qualité et de la bonne localisation des bâtiments du portefeuille de Montea.

Dans tous les marchés où Montea opère, il y a une pénurie, en particulier en ce qui concerne les actifs de haute qualité dans des emplacements de premier choix, auxquels notre portefeuille entier répond. On prévoit que le taux d'occupation restera élevé dans toutes les localisations géographiques, et toute vacance éventuelle sera de courte durée.

EPRA LTV

Définition :

Le ratio LTV EPRA est calculé en divisant la dette nette par la valeur totale du bien immobilier.

Objectif :

L'EPRA LTV est une mesure importante qui permet de déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur estimée des biens.

Calcul :

EPRA LTV (en EUR x 1.000)	31/12/2023					31/12/2022					
	CONSOLIDATION PROPORTIONELLE					CONSOLIDATION PROPORTIONELLE					
	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	Groupe (publié)	Part dans les joint ventures	Part dans sociétés associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné	
Incluant											
Crédits des institutions financières	138.008				138.008	217.719				217.719	
Papier commercial	0				0	0				0	
Instruments de dette hybrides (y compris les convertibles, les actions préférentielles, les options, les perpétuelles)	0				0	0				0	
Obligations	662.739				662.739	662.450				662.450	
Dérivés sur devises étrangères	0				0	0				0	
Dettes (commerciales) nettes	21.998			-341	21.657	13.518			-799	12.719	
Immeubles à usage propre (dettes)	813				813	885				885	
Comptes courants (attributs de capitaux propres)	0				0	0				0	
A l'exclusion de											
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-87.604			2	-87.602	-67.766			8	-67.758	
Passif net	A	735.955	0	0	-340	735.616	826.805	0	0	-791	826.014
Incluant											
Immeubles à usage propre	2.122				2.122	1.996				1.996	
Immeubles de placement à la juste valeur	2.087.875			-4.795	2.083.080	1.984.914			-4.029	1.980.885	
Immeubles de placement détenues en vue de la vente	0				0	0				0	
Immeubles de placement en construction	113.707			-1.348	112.359	102.338			-4.387	97.951	
Actifs incorporels	548				548	567				567	
Créances (commerciales) nettes	0				0	0				0	
Actifs financiers	0				0	0				0	
Valeur totale du portefeuille	B	2.204.252	0	0	-6.143	2.198.109	2.089.815	0	0	-8.416	2.081.399
LTV	A/B	33,4 %	-	-	-	33,5 %	39,6 %	-	-	-	39,7 %

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.

Calcul :

RATIO DE COÛTS EPRA (en EUR x 1000)		31/12/2023	31/12/2022
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		14.276	9.230
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-527	-430
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	13.749	8.799
(ix) Frais directs de vacance		-137	-349
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	13.612	8.450
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		116.328	99.640
Revenus locatifs bruts	C	116.328	99.640
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	11,8 %	8,8 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	11,7 %	8,5 %

Le ratio des coûts EPRA reflète les coûts opérationnels déduction faite des coûts administratifs et opérationnels activés conformément aux IFRS pour un montant de € 3,3 millions.

Les coûts activés concernent principalement les coûts internes du personnel employé directement dans le développement du portefeuille immobilier.

Investissements immobiliers - données de location et valeur du marché

Principaux indicateurs opérationnels du portefeuille immobilier, par pays :

		BE	FR	NL	DE	31/12/2023
Surface locative	m ²	900.967	214.513	815.179	35.965	1.966.624
Loyer moyen / m ²	€/m ²	54,5	58,3	56,4	55,6	55,8
Loyers contractuels annualisés	K€	49.136	12.514	46.002	1.998	109.650
Valeur locative estimée (ERV)	K€	52.669	13.884	44.987	NA	111.540
Loyers nets	K€	45.010	12.165	46.329	2.000	105.504
Juste Valeur - Immeubles	K€	871.037	241.304	862.445	30.972	2.005.758
Juste Valeur - Panneaux Solaires	K€	46.842	3.258	31.276	0	81.376
Taux de vacance EPRA (basé sur ERV)	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Durée moyenne jusqu'à la première possibilité de résiliation	Y	5,3	2,6	8,9	5,0	6,5
Durée moyenne jusqu'à la fin	Y	6,8	5,5	8,9	5,0	7,5

Aperçu des loyers par pays et de l'activité des locataires :

DIVERSIFICATION SECTORIELLE (en EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE	31/12/2023
Logistique de tiers	24.947	3.224	17.558	0	45.730
Construction/Industrie	5.080	3.777	10.210	1.998	21.064
Alimentation & boissons	1.227	1.588	7.346	0	10.162
Automobile	4.450	1.038	2.206	0	7.693
Secteur pharmaceutique et médical	3.174	395	3.937	0	7.506
Vente au détail	5.961	552	530	0	7.043
Autres	4.297	1.940	4.214	0	10.451
Inoccupation	0	0	0	0	0
Total revenus locatifs	49.136	12.514	46.002	1.998	109.650

DIVERSIFICATION SECTORIELLE (en EUR x 1.000)	BE	FR	NL	DE	31/12/2023
Logistique de tiers	51 %	26 %	38 %	0 %	42 %
Construction/Industrie	10 %	30 %	22 %	100 %	19 %
Alimentation & boissons	3 %	13 %	16 %	0 %	9 %
Automobile	9 %	8 %	5 %	0 %	7 %
Secteur pharmaceutique et médical	6 %	3 %	9 %	0 %	7 %
Vente au détail	12 %	4 %	1 %	0 %	6 %
Autres	9 %	16 %	9 %	0 %	10 %
Inoccupation	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Total revenus locatifs	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Aperçu des principaux locataires du portefeuille, y compris leur part des revenus locatifs totaux :

Locataire	Loyer annuel actuel
1 Amazon	[>4,5 M€]
2 A-WARE Group	[4 - 4,5 M€]
3 DHL aviation	[3,5 - 4 M€]
4 Doc Morris	[3 - 3,5 M€]
5 Recycling REKO	[3 - 3,5 M€]
6 PostNL Real Estate	[3 - 3,5 M€]
7 GVT	[3 - 3,5 M€]
8 HBM Machines	[2,5 - 3 M€]
9 DHL Global Forwarding	[2 - 2,5 M€]
10 Decathlon	[2 - 2,5 M€]
11 Koopman	[2 - 2,5 M€]
12 BELRON - Carglass	[2 - 2,5 M€]
Locataires > 2 € mio	37.280 34 %
Locataires < 2 € mio	72.369 66 %
TOTAL	109.650 100 %

Principaux biens d'investissement (valeur de marché) dans le portefeuille :

		Location	Locataires	Juste Valeur	Surface Locative (m ²)	Type de propriété	Type de propriété	% de propriété	Forme de propriété	Année d'acquisition	Année de construction / redéveloppement
1	NL	Aalsmeer Japanlaan & Thailandlaan	Borgesius Aalsmeer B.V. Dobbe Transport	> 50 M€	42.487	Multi-locataire	Logistique	100 %	Pleine propriété	2017	2016 - 2017
2	BE	Willebroek De Hulst	Decathlon	> 50 M€	67.480	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2017	2017
3	NL	Heerlen Business park Aventis	Doc Morris	> 50 M€	42.451	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2015	2019
4	NL	Waddinxveen Logistiek Park A12	HBM Machines B.V.	> 50 M€	48.703	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2022	2022
5	BE	Antwerpen Blue Gate	Amazon Transport Belgium NV	> 50 M€	19.247	Locataire unique	Logistique	100 %	Pleine propriété	2022	2022
6	BE	Tongeren III Mammoetstraat	C-Living Baywa	30 < x < 50 M€	57.199	Multi-locataire	Logistique	100 %	Pleine propriété	2022	2023
7	FR	Camphin Chemin des Blatiers	DSM Danone GBX XPO	30 < x < 50 M€	43.432	Multi-locataire	Logistique	100 %	Pleine propriété	2018	2018
8	BE	Zaventem Brucargo	DHL Aviation	30 < x < 50 M€	66.735	Locataire unique	Logistique	100 %	Long Term superficies	2017	2016
9	NL	Tiel Panovenweg	n.a	30 < x < 50 M€	n.a	Pays	Pays	100 %	Pleine propriété	2018	n.a
10	BE	Tongeren II Mammoetstraat	GXO Tailormade Logistics	30 < x < 50 M€	47.405	Multi-locataire	Logistique	100 %	Pleine propriété	2021	2022

Développements de projets

Principaux indicateurs opérationnels des projets de développement, par pays et par projet :

Pays	Site & Lieu	Frais de développement jusqu'au 31/12/2023	Réévaluation (K€)	31/12/2023 (K€)	Coûts estimés à l'achèvement (K€)	Valeur à l'achèvement (K€)	Date prévue d'achèvement	Status	Type de construction	% de propriété	Pré-loué (%)	Total (m²)	Terrain non construit (m²)	ERV à l'achèvement (K€)
BE	Lummen	9.570	-1.536	8.035	20.711	28.746	2025	Commercialisation	Logistique	100 %		31.985	54.576	1.750 - 2.000
BE	Lembek	11.685	-663	11.022	Inconnu	11.022	Inconnu	Autorisation en cours de demande	Logistique	100 %		30.803	56.054	Inconnu
BE	Vorst	13.307	155	13.463	24.626	38.089	Q3 2024	En développement	Logistique	100 %	100 %	21.164	54.600	2.250 - 2.500
BE	Tongeren land phase 2	11.796	-395	11.401	31.969	43.369	2025	Commercialisation	Logistique	100 %		58.008	95.344	2.750 - 3.250
BE	Tongeren construction phase 3	13.183	-1.921	11.262	33.520	44.781	2025	Commercialisation	Logistique	100 %		53.098	88.906	2.750 - 3.250
BE	Grimbergen	4.194	4.114	8.308	23.429	31.736	2025	Commercialisation	Logistique	50 %		29.313	57.458	1.750 - 2.250
BE	Antwerpen Blue Gate phase 2	5.599	1.288	6.887	14.467	21.353	Q3 2024	En développement	Logistique	100 %	100 %	15.664	25.602	1.250 - 1.500
BE	Panneaux Solaires	2.403		2.403	2.598	5.001	2024	En développement	n.a	100 %	n.a		n.a	n.a
BE		71.737	1.043	72.780	151.319	224.098						240.035	432.540	12.500 - 14.750
NL	Waddinxveen phase 2	20.783	8.589	29.372	25.842	55.214	Q3 2024	En développement	Logistique	100 %	100 %	48.728	59.896	3.000 - 3.500
NL	Panneaux Solaires	25		25	13.280	13.305	2024	En développement	n.a	100 %	n.a		n.a	n.a
NL		20.808	8.589	29.397	39.123	68.520						48.728	59.896	3.000 - 3.500
FR	Senlis	4.593	-204	4.389	Inconnu	4.389	Inconnu	Autorisation en cours de demande	Logistique	100 %		Inconnu	170.000	Inconnu
FR	Saint Priest	7.525	-384	7.142	Inconnu	7.142	Inconnu	Autorisation en cours de demande	Logistique	100 %		Inconnu	70.000	Inconnu
FR	Panneaux Solaires	0		0			n.a	n.a	n.a	100 %	n.a		n.a	n.a
FR		12.118	-588	11.531	0	4.389						0	240.000	Inconnu
TOTAL		104.663	9.044	113.707	190.441	297.007						288.763	732.436	15.500 - 18.250

Croissance 'Like-for-Like'
des loyers IFRS

(en EUR x 1.000)	LIKE-FOR-LIKE						NON COMPARABLE				Loyer 31/12/2023
	Loyer 31/12/2022	(location de) Vide locatif	Nouvelle vacance	Re-négociation	Indexation	Autre	Nouveau site	Indexation	Site vendu	Autre	
Belgique	36.678	91	-228	448	1.793	-282					38.500
France	10.872	890	-47	19	488	0					12.222
Pays-Bas	28.681	306	0	0	1.868	-181					30.673
Allemagne	1.860	0	0	0	138	0					1.998
LIKE-FOR-LIKE	78.090	1.287	-275	467	4.287	-463					83.393
Belgique	2.623						4.491	132	0	-346	6.901
France	244						326	19	0	-112	477
Pays-Bas	8.894						3.904	602	0	0	13.401
Allemagne	0						0	0	0	0	0
NON COMPARABLE	11.761						8.721	754	0	-458	20.778
TOTAL	89.851	1.287	-275	467	4.287	-463	8.721	754	0	-458	104.170
Like-for-Like variation de l'année				5.303							
Belgique	47,0 %	0,1 %	-0,3 %	0,6 %	2,3 %	-0,4 %					49,3 %
France	13,9 %	1,1 %	-0,1 %	0,0 %	0,6 %	0,0 %					15,7 %
Pays-Bas	36,7 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %	2,4 %	-0,2 %					39,3 %
Allemagne	2,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %					2,6 %
LIKE-FOR-LIKE	100 %	1,6 %	-0,4 %	0,6 %	5,5 %	-0,6 %					106,8 %
Like-for-Like variation de l'année				6,8 %							

Notez :

Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille d'investissement pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2022 au 31/12/2023) 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

(en EUR x 1.000)	LIKE-FOR-LIKE			NON COMPARABLE					Investment assets 31/12/2023
	Investment assets 31/12/2022	CAPEX	Réévaluation	Acquisitions	Ventes	Transfert de/vers développement de projet	CAPEX	Réévaluation	
Belgique	666.512	3.837	-3.925						666.424
France	225.424	2.986	3.157						231.567
Pays-Bas	468.987	263	-4.953						464.298
Allemagne	35.511	158	-4.697						30.972
LIKE-FOR-LIKE	1.396.434	7.244	-10.418						1.393.261
Belgique	144.861			7.352	0	45.354	-2.467	9.512	204.612
France	10.022			0	0	0	187	-471	9.738
Pays-Bas	383.660			28	0	0	6.456	8.003	398.147
Allemagne	0			0	0	0	0	0	0
NON COMPARABLE	538.543			7.380	0	45.354	4.176	17.044	612.496
TOTAL	1.934.977	7.244	-10.418	7.380	0	45.354	4.176	17.044	2.005.757
Like-for-Like variation de l'année		-3.174							
Belgique	34,4 %	0,2 %	-0,2 %						34,4 %
France	11,6 %	0,2 %	0,2 %						12,0 %
Pays-Bas	24,2 %	0,0 %	-0,3 %						24,0 %
Allemagne	1,8 %	0,0 %	-0,2 %						1,6 %
LIKE-FOR-LIKE	72,2 %	0,4 %	-0,5 %						72,0 %
Belgique	7,5 %			0,4 %	0,0 %	2,3 %	-0,1 %	0,5 %	10,6 %
France	0,5 %			0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
Pays-Bas	19,8 %			0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,4 %	20,6 %
Allemagne	0,0 %			0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
NON COMPARABLE	27,8 %			0,4 %	0,0 %	2,3 %	0,2 %	0,9 %	31,7 %
TOTAL	100,0 %	0,4 %	-0,5 %	0,4 %	0,0 %	2,3 %	0,2 %	0,9 %	103,7 %
Like-for-Like variation de l'année		-0,2 %							

Notez :

Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille d'investissement au cours des 2 dernières années complètes (du 01/01/2022 au 31/12/2023) 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.”.

Investissements immobiliers - Données d'évaluation

Plus de contexte concernant la valorisation des investissements immobiliers est inclus dans la Note explicative 39 Hiérarchie de la juste valeur.

31/12/2023			
IMMEUBLES DE PLACEMENT (en EUR x 1.000)	Juste valeur	Augmentation/(diminution) de la juste valeur	EPRA NIY (%)
Segment			
Belgique	871.037	59.664	5,4 %
France	241.305	5.859	4,8 %
Pays-Bas	862.445	9.798	4,8 %
Allemagne	30.972	-4.539	6,0 %
Total des investissements immobiliers disponibles à la location	2.005.758	70.782	5,06 %
Rapprochement avec le bilan IFRS consolidé			
Développements de projets	113.707		
Droit d'usage de la concession	79.430		
Biens immobiliers	2.862		
Total des investissements immobiliers dans le bilan IFRS consolidé	2.201.758		

Analyse durée résiduelle jusqu'à la première possibilité de résiliation

ANALYSE DUREE RESTANTE - 1 ^{ÈRE} BREAK		BE	FR	NL	DE	TOTAL
Durée moyenne restante - 1^{ère} break		5,3	2,6	8,9	5,0	6,5
Current Rent 1 ^{ère} break	Current Rent qui expire dans la première année	4.123	3.487	0	0	7.609
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	7.970	3.753	2.160	0	13.883
	Current Rent qui expire entre la 3 ^e et la 5 ^e année	18.630	3.786	5.824	630	28.870
	Current Rent qui expire après la 5 ^e année	18.413	1.488	38.018	1.368	59.287
	TOTAL	49.136	12.514	46.002	1.998	109.650
	Current Rent qui expire dans la première année	3,8 %	3,2 %	0,0 %	0,0 %	6,9 %
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	7,3 %	3,4 %	2,0 %	0,0 %	12,7 %
	Current Rent qui expire entre la 3 ^e et la 5 ^e année	17,0 %	3,5 %	5,3 %	0,6 %	26,3 %
	Current Rent qui expire après la 5 ^e année	16,8 %	1,4 %	34,7 %	1,2 %	54,1 %
	TOTAL	44,8 %	11,4 %	42,0 %	1,8 %	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		6,8	5,5	8,9	5,0	7,5
Current Rent fin du contrat	Current Rent qui expire dans la première année	1.446	1.360	0	0	2.806
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	2.996	1.574	2.160	0	6.731
	Current Rent qui expire entre la 3 ^e et la 5 ^e année	13.185	4.081	4.932	630	22.828
	Current Rent qui expire après la 5 ^e année	31.509	5.498	38.910	1.368	77.285
	TOTAL	49.136	12.514	46.002	1.998	109.650
	Current Rent qui expire dans la première année	1,3 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	2,7 %	1,4 %	2,0 %	0,0 %	6,1 %
	Current Rent qui expire entre la 3 ^e et la 5 ^e année	12,0 %	3,7 %	4,5 %	0,6 %	20,8 %
	Current Rent qui expire après la 5 ^e année	28,7 %	5,0 %	35,5 %	1,2 %	70,5 %
	TOTAL	44,8 %	11,4 %	42,0 %	1,8 %	100,0 %

EPRA CAPEX

(en EUR x 1.000)	31/12/2023						31/12/2022					
	Group (excl. Joint Ventures)					Total group	Group (excl. Joint Ventures)					Total group
	BE	FR	NL	DE	Joint Ventures (part proportionnelle)		BE	FR	NL	DE	Joint Ventures (part proportionnelle)	
I. Investissements	7.606		28			7.634	17.017	13.986	175.856			206.859
II. Développement	42.278	507	9.088			51.872	103.325	5.286	21.102			129.713
III. Désinvestissements												
IV. Immeubles de placement	1.448	3.681	10.523	158		15.809	7.425	2.696	13.478	1.339		24.938
IV.a) Superficie locatif supplémentaire							517					517
IV.b) Pas de superficie locatif supplémentaire	1.448	3.681	10.523	158		15.809	6.638	2.696	13.478	1.339		24.151
IV.c) Incitatifs aux locataires							270					270
IV.d) Autres types de dépenses significatives non affectées												
V. Intérêts capitalisés	3.268	486	571			4.325	321		418			740
TOTAL CAPEX	54.599	4.674	20.210	158		79.641	128.088	21.968	210.854	1.339		362.249

Montea a investi € 79,6 millions en 2023 dans son portefeuille immobilier. Le tableau ci-dessus comprend 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 ensuite décomposés en iv.a) dépenses ayant pour but d'agrandir la surface louable, iv.b) amélioration de la surface louable existante sans expansion, et iv.c) dépenses servant d'incitation aux locataires. Nous attirons en outre votre attention sur le fait que ce

tableau comprend également les concessions, les panneaux solaires et les développements. Dans la note explicative 20 sur les investissements immobiliers, un aperçu de ces investissements peut être trouvé. Les développements de projets et les investissements (à l'exclusion de la livraison des développements de projets) s'élèvent à € 79,6 millions.



9.1.2 Rapport sur le développement durable : Tableaux EPRA sBPR

ENVIRONMENTAL				MONTEA PORTFOLIO						
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)				
				2022	2023	2022	2023	Evolution	Notes	
Electricity	Elec-Abs, Elec-LfL		kWh	Total landlord-obtained electricity	11.205.098	9.179.641	6.364.837	5.457.046	-14 %	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	817.472	0	578.958	-	*4
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	6.332.069	4.618.190	3.898.717	2.635.690	-32 %	*2, *4
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	4.873.029	3.743.979	2.466.121	2.242.399	-9 %	*2
			kWh	Total tenant-obtained electricity	72.289.309	67.668.174	45.241.460	40.656.545	-10 %	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	41.757.283	23.019.144	28.122.456	16.400.263	-42 %	*3
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	14.675.966	28.021.262	5.055.997	13.610.668	+169 %	*1, *2, *3
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	15.856.059	16.627.768	12.063.007	10.645.614	-12 %	*6
			kWh	Total electricity consumption	83.494.407	76.847.815	51.606.297	46.113.591	-11 %	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	41.757.283	23.836.615	28.122.456	16.979.221	-40 %	*3
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	21.008.035	32.639.452	8.954.714	16.246.358	+81 %	*1, *2, *3, *4
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	20.729.088	20.371.747	14.529.128	12.888.013	-11 %	*2, *6
			%	Green electricity from renewable sources/Total electricity	50 %	69 %	46 %	63 %	-	
			%	Landlord Controlled	13 %	12 %	12 %	12 %	-	
			%	Tenant Controlled	87 %	88 %	88 %	88 %	-	
			%	Electricity disclosure coverage	100 %	100 %	61 %		-	
			%	Proportion of electricity estimated	18 %	10 %	0 %	0 %	-	
ENERGY	District heating and cooling	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Total landlord-obtained district heating and cooling	0	0	0	0	-	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total tenant-obtained district heating and cooling	943.421	924.149	597.973	562.165	-6 %	
			kWh	of which from renewable resources	357.912	300.287	357.912	300.287	-16 %	*13
			kWh	Total district heating and cooling	943.421	924.149	597.973	562.165	-6 %	
			kWh	of which from renewable resources	357.912	300.287	357.912	300.287	-16 %	
			%	Proportion of dh&c from renewable resources	38 %	32 %	60 %	53 %	-	*13
			%	District heating and cooling disclosure coverage	100 %	100 %	75 %		-	
			%	Proportion of district heating and cooling estimated	0 %	0 %	0 %	0 %	-	
Fuels	Fuels-Abs, Fuels-LfL		kWh	Total direct landlord-obtained fuels	6.211.413	7.281.707	4.838.272	5.161.262	+7 %	*1, *2
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total tenant-obtained fuels	27.635.201	17.890.962	16.008.279	13.235.602	-17 %	*1
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total fuels	33.846.613	25.172.669	20.846.551	18.396.863	-12 %	*1
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion fuel from renewable resources	0 %	0 %	0 %	0 %	-	
			%	Fuels disclosure coverage	100 %	100 %	57 %		-	
	%	Proportion of fuels estimated	19 %	9 %	0 %	0 %	-			
Energy Intensity	Energy-Int		kWh / (m ² . year)	Building energy intensity*	75,10	66,80	79,1	70,4	-11 %	*1, *2, *3, *4, *6
			%	Building energy intensity disclosure coverage	100 %	100 %	34 %		-	
			%	Proportion of Building energy intensity estimated	19 %	15 %	0 %	0 %	-	

ENVIRONMENTAL					MONTEA PORTFOLIO					
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)			Notes
					2022	2023	2022	2023	Evolution	
GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Dir-ABS Location based	7.240	6.168	2.181	2.419	+11 %	*7
	Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based	15.582	6.525	2.917	675	-77 %	*5, *8
	GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO ₂ e / (m ² . year)	GHG intensity*	14,5	8,2	9,8	6,0	-39 %	*5, *7, *8
			%	Energy and associated GHG disclosure coverage	100 %	100 %		34 %	-	
			%	Proportion of energy and associated GHG estimated	18 %	9 %	0 %	0 %	-	
WATER USE	Water	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Total Water consumption	221.040	363.909	72.862	69.767	-4 %	*1
			m ³	of which municipal water	213.715	265.452	70.294	66.673	-5 %	*1
			m ³	of which rain water reuse	7.326	98.457	2.568	3.094	+20 %	*1
		m ³ /m ²	Building water intensity	0,14	0,24	0,17	0,17	-4 %	*1	
	Water-Int	%	Municipal Water disclosure coverage	100 %	100 %		27 %	-		
		%	Rain Water disclosure coverage	100 %	100 %		27 %	-		
		%	Proportion of municipal water estimated	45 %	32 %	0 %	0 %	-		
		%	Proportion of rain water estimated	30 %	17 %	0 %	0 %	-		
WASTE	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Hazardous waste	81	112	14	37	+177 %	*1
			Tonnes	Non-Hazardous waste	50.984	79.183	1.100	3.030	+175 %	*1
			Tonnes	Total waste created	51.065	79.295	1.114	3.068	+175 %	*1
			Tonnes	to Reuse facility	0	0	0	0	-	
			Tonnes	to Recycling facility	27.505	35.662	855	2.162	-	
			Tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)	1.592	3.909	101	285	-	
			Tonnes	to Landfill (with of without energy recovery)	20.126	763	31	319	-	
			Tonnes	to Biodiesel production	0	0	0	0	-	
			Tonnes	to other/unkown	1.835	38.849	120	264	-	
			%	Waste disclosure coverage	42 %	56 %		19 %	-	
	%	Proportion of waste estimated	0 %	0 %		0 %	-			
	Disposal routes	proportion by disposal route (%)	to Reuse facility	0 %	0 %	0 %	0 %	-		
			to Recycling facility	54 %	45 %	77 %	70 %	-		
			to Incineration (with or without energy recovery)	3 %	5 %	9 %	9 %	-		
			to Landfill (with of without energy recovery)	39 %	1 %	3 %	10 %	-		
to Biodiesel production			0 %	0 %	0 %	0 %	-			
to other/unkown	4 %	49 %	11 %	9 %	-					
	Waste disposal route disclosure coverage	42 %	56 %		19 %	-				

ENVIRONMENTAL				MONTEA PORTFOLIO							
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)		Notes			
				2022	2023	2022	2023		Evolution		
CERTIFICATION	Level of certification	Cert-Tot	Number of assets	Mandatory Certifications (EPC, ...)		42	71	41	71	+73 %	*1, *9
				EU EPC - A+++	5	8	5	8	-		
				EU EPC - A++	2	2	2	2	-		
				EU EPC - A+	1	1	1	1	-		
				EU EPC - A	12	15	11	15	-		
				EU EPC B and lower	22	45	22	45	-		
				Voluntary Certifications (BREEAM, LEED, HQSE, ...)		6	6	6	6	0 %	
				BREEAM Excellent	2	2	2	2	-		
				BREEAM Very Good	1	1	1	1	-		
				BREEAM Good	1	1	1	1	-		
				BREEAM NL **	2	2	2	2	-		
				Total Certificated	48	77	47	77	+64 %	*1, *9	
				Proportion Mandatory	44 %	84 %	48 %	84 %	-		
				Proportion Voluntary	6 %	7 %	7 %	7 %	-		
				Coverage	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %		

NR = Non pertinent

Le siège social de Montea est inclus dans le portefeuille total car Montea en est propriétaire. Le ratio de couverture est calculé sur base des mètres carrés.

*1 Différences dues à des améliorations de la qualité de la collecte de données

*2 Baisse due à un changement dans le pourcentage de propriété des sites par rapport à 2022

*3 Changement des contrats d'énergie de l'électricité grise à l'électricité verte

*4 Changement des contrats d'énergie de l'électricité verte à l'électricité grise

*5 Énergie générée par les panneaux solaires exclue du calcul des émissions de gaz à effet de serre

*6 Baisse du niveau d'ensoleillement

*7 Augmentation du facteur d'émission pour le gaz de chauffage

*8 Baisse du facteur d'émission pour l'électricité verte

*9 Audit énergétique réalisé pour tous les bâtiments en France

*10 Augmentation du nombre d'employés

*11 Amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment de bureau en France

*12 Augmentation des mètres carrés pour le bâtiment de bureau en Belgique

*13 Baisse de la part des ressources renouvelables

Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, nous appliquons l'approche de contrôle opérationnel pour définir nos limites organisationnelles pour la déclaration des EPRA sBPR's. Les données sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi. Les informations figurant dans ce chapitre ont fait l'objet d'un examen limité conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.

ENVIRONMENTAL				COMPANY OFFICES						
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)		Evolution	Notes	
				2022	2023	2022	2023			
Electricity	Elec-Abs, Elec-LfL		kWh	Total landlord-obtained electricity	38.335	28.231	38.335	28.231	-26 %	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	0	0 %	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	38.335	28.231	38.335	28.231	-26 %	*11
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	0	0	0	0	0 %	
			kWh	Total tenant-obtained electricity	59.260	61.544	59.260	61.544	+4 %	
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	0	0 %	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	42.306	45.683	42.306	45.683	+8 %	*10
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16.954	15.861	16.954	15.861	-6 %	*6
			kWh	Total electricity consumption	97.595	89.775	97.595	89.775	-8 %	*11
			kWh	of which GREY electricity from external suppliers	0	0	0	0	0 %	
			kWh	of which GREEN electricity (renewable sources) from external suppliers	80.641	73.914	80.641	73.914	-8 %	*11, *10
			kWh	of which GREEN electricity produced locally (renewable; solar)	16.954	15.861	16.954	15.861	-6 %	*6
			%	Green electricity from renewable sources/Total electricity	100 %	100 %	100 %	100 %	-	
			%	Landlord Controlled	39 %	31 %	39 %	31 %	-	
			%	Tenant Controlled	61 %	69 %	61 %	69 %	-	
			%	Electricity disclosure coverage	100 %	98 %	98 %		-	
			%	Proportion of electricity estimated	0 %	0 %	0 %	0 %	-	
ENERGY	District heating and cooling	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Total landlord-obtained district heating and cooling	0	0	0	0	-	*11
			kWh	of which from renewable resources	0 %	0 %	0 %	0 %	-	
			kWh	Total tenant-obtained district heating and cooling	13.972	3.849	13.972	3.849	-	*11
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total district heating and cooling	13.972	3.849	13.972	3.849	-	
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion of dh&c from renewable resources	0 %	0 %	0 %	0 %	-	
			%	District heating and cooling disclosure coverage	100 %	98 %	98 %		-	
			%	Proportion of district heating and cooling estimated	0 %	0 %	0 %	0 %	-	
Fuels	Fuels-Abs, Fuels-LfL		kWh	Total direct landlord-obtained fuels	18.726	22.131	18.726	22.131	+18 %	*1
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total tenant-obtained fuels	81.800	91.847	81.800	91.847	+12 %	*10
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			kWh	Total fuels	100.526	113.978	100.526	113.978	+13 %	*10
			kWh	of which from renewable resources	0	0	0	0	-	
			%	Proportion fuel from renewable resources	0 %	0 %	0 %	0 %	-	
			%	Fuels disclosure coverage	100 %	98 %	98 %		-	
	%	Proportion of fuels estimated	0 %	0 %	0 %	0 %	-			
Energy Intensity	Energy-Int		kWh / (m ² . year)	Building energy intensity*	200	153	200	153	-23 %	*12
			%	Building energy intensity disclosure coverage	100 %	98 %	98 %		-	
			%	Proportion of Building energy intensity estimated	0 %	0 %	0 %	0 %	-	

ENVIRONMENTAL					COMPANY OFFICES					
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (LfL)		Evolution	Notes
					2022	2023	2022	2023		
GREENHOUSE GAS EMISSIONS	Direct	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Dir-ABS Location based	21,5	27,8	21,5	27,8	+29 %	*7
	Indirect	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ e	GHG-Indir-ABS Location based	4,9	2,4	4,9	2,4	-52 %	*5, *8
	GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO ₂ e / (m ² . year)	GHG intensity*	24,9	22,2	24,9	22,2	-11 %	*5,*7,*8,*12
			%	Energy and associated GHG disclosure coverage	100 %	98 %	98 %	-		
			%	Proportion of energy and associated GHG estimated	0 %	0 %	0 %	0 %	-	
WATER USE	Water	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Total Water consumption	290	716	290	404	+39 %	*10
			m ³	of which municipal water	290	716	290	404	+39 %	*10
			m ³	of which rain water reuse	0	0	0	0	-	
		m ³ /m ²	Building water intensity	0,45	0,57	0,45	0,43	-5 %	*12	
	Water-Int	%	Municipal Water disclosure coverage	61 %	90 %	68 %	-			
		%	Rain Water disclosure coverage	100 %	100 %	100 %	-			
		%	Proportion of municipal water estimated	0 %	0 %	0 %	0 %	-		
		%	Proportion of rain water estimated	0 %	0 %	0 %	0 %	-		
WASTE	Waste	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Hazardous waste	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			Tonnes	Non-Hazardous waste	6,44	3,12	4,41	3,12	-29 %	*1
			Tonnes	Total waste created	6,44	3,12	4,41	3,12	-29 %	*1
			Tonnes	to Reuse facility	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			Tonnes	to Recycling facility	6,44	1,23	4,41	1,23	-	
			Tonnes	to Incineration (with or without energy recovery)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			Tonnes	to Landfill (with of without energy recovery)	0,00	1,88	0,00	1,88	-	
			Tonnes	to Biodiesel production	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			Tonnes	to other/unkown	0,00	0,00	0,00	0,00	-	
			%	Waste disclosure coverage	100 %	90 %	90 %	-		
	%	Proportion of waste estimated	0 %	0 %	0 %	0,00	-			
	Disposal routes	proportion by disposal route (%)	to Reuse facility	0 %	0 %	0 %	0 %	-		
			to Recycling facility	100 %	40 %	100 %	40 %	-		
			to Incineration (with or without energy recovery)	0 %	0 %	0 %	0 %	-		
			to Landfill (with of without energy recovery)	0 %	60 %	0 %	60 %	-		
to Biodiesel production			0 %	0 %	0 %	0 %	-			
to other/unkown	0 %	0 %	0 %	0 %	-					
		Waste disposal route disclosure coverage	100 %	90 %	90 %	-				

ENVIRONMENTAL				COMPANY OFFICES					
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Absolute performance (Abs)		Like-for-Like property type (Lfl)		Notes	
				2022	2023	2022	2023	Evolution	
CERTIFICATION	Level of certification	Cert-Tot	Number of assets	Mandatory Certifications (EPC, ...)	NR	NR	NR	NR	-
				EU EPC - A+++	NR	NR	NR	NR	-
				EU EPC - A++	NR	NR	NR	NR	-
				EU EPC - A+	NR	NR	NR	NR	-
				EU EPC - A	NR	NR	NR	NR	-
				EU EPC B and lower	NR	NR	NR	NR	-
				Voluntary Certifications (BREEAM, LEED, HQSE, ...)	NR	NR	NR	NR	-
				BREEAM Excellent	NR	NR	NR	NR	-
				BREEAM Very Good	NR	NR	NR	NR	-
				BREEAM Good	NR	NR	NR	NR	-
				BREEAM NL **	NR	NR	NR	NR	-
				Total Certificated	NR	NR	NR	NR	-
				Proportion Mandatory	NR	NR	NR	NR	-
				Proportion Voluntary	NR	NR	NR	NR	-
				Coverage	NR	NR	NR	NR	-

NR = Non pertinent

Le siège social de Montea est inclus dans le portefeuille total car Montea en est propriétaire. Le taux de couverture est calculé sur base des mètres carrés.

*1 Différences dues à des améliorations de la qualité de la collecte des données

*2 Baisse due à un changement dans le pourcentage de propriété des sites par rapport à 2022

*3 Changement des contrats d'énergie de l'électricité grise à l'électricité verte

*4 Changement des contrats d'énergie de l'électricité verte à l'électricité grise

*5 L'énergie générée par les panneaux solaires photovoltaïques à usage local a été exclue du calcul des émissions de gaz à effet de serre

*6 Baisse du niveau d'ensoleillement

*7 Augmentation du facteur d'émission du gaz de chauffage

*8 Réduction du facteur d'émission de l'électricité verte

*9 Un audit énergétique a été réalisé pour tous les bâtiments en France

*10 Augmentation du nombre d'employés

*11 Amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment de bureau en France

*12 Augmentation des mètres carrés pour le bâtiment de bureau en Belgique

*13 Diminution de la part des ressources renouvelables

Le contrôle des achats d'énergie étant essentiel à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lors de la définition de nos limites organisationnelles pour le reporting sBPR de l'EPRA. Les données sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi. Les informations figurant dans ce chapitre ont fait l'objet d'un examen limité conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.

SOCIAL

Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes	2023			2022									
					Women	Men	Total	Women	Men	Total							
DIVERSITY	Gender diversity	Diversity-Emp	# of professionals at the end of the reporting period (Headcount EOP ²)	*1	Employees	16	36 %	29	64 %	45	15	47 %	17	53 %	32		
				*1, *2	Management	3	23 %	10	77 %	13	1	11 %	8	89 %	9		
				*1	Board of Directors	2	29 %	5	71 %	7	2	29 %	5	71 %	7		
				*1, *3	Total	21	33 %	43	67 %	64	18	38 %	29	62 %	47		
				*1	Employees	15,2	41 %	22,0	59 %	37,1	13,5	49 %	14,0	51 %	27,5		
				*1, *2	Management	1,8	16 %	9,5	84 %	11,3	1,0	12 %	7,5	88 %	8,5		
	Gender pay ratio	Diversity-Pay	Ratio average salary of women expressed as a percentage of men within the same category (Avg FTE ¹)	*1	Board of Directors	2,0	29 %	5,0	71 %	7,0	2,0	29 %	5,0	71 %	7,0		
				*1, *3	Total	18,9	35 %	35,4	65 %	54,4	16,5	40 %	24,5	60 %	41,0		
				*1	Employees				72 %					70 %			
				*1, *2	Management				104 %					135 %			
				*1	Board of Directors				123 %					148 %			
				*1, *4	Total				64 %					60 %			
EMPLOYEE TRAINING AND DEVELOPMENT	Training and development	Emp-Training	Total number of Montea professionals (in FTE) who followed training + Rate as a percentage of total Avg FTE's (Avg FTE ¹)	*1	Employees	13,1	87 %	20,9	95 %	34,1	92 %	12,7	94 %	13,5	96 %	26,1	95 %
				*1, *2	Management	1,3	76 %	9,5	100 %	10,9	96 %	1,0	100 %	7,5	100 %	8,5	100 %
				*1	Total (excl. BoD)	14,5	85 %	30,5	97 %	44,9	93 %	13,7	94 %	20,9	97 %	34,6	96 %
				*1	Employees	52,4		57,4		55,4		43,1		39,4		41,2	
				*1, *2	Management	63,2		55,1		56,1		73,0		46,7		49,8	
				*1	Total (excl. BoD)	53,4		56,7		55,6		45,3		42,0		43,3	
	Performance appraisals	Emp-Dev	% of employees who receive performance and career development reviews (Headcount EOP ¹)		Total (excl. BoD)		100 %		100 %	100 %		100 %		100 %	100 %		
					Total (excl. BoD)		5		16		21		6		8		14
	New hires	Emp-Turnover	As a % (Headcount EOP ²)		Total (excl. BoD)		8 %		25 %	33 %		13 %		17 %	30 %		
					Total (excl. BoD)		2		2		4		2		4		6
	Turnover	Emp-Turnover	As a % (Headcount EOP ²)		Total (excl. BoD)		3 %		3 %	6 %		4 %		6 %	11 %		

(1) Avg FTE = Nombre moyen d'équivalents temps plein

(2) Effectif EOP = Nombre de salariés à la fin de la période (à la date du bilan)

(3) Effectif = Nombre de salariés ayant travaillé pour Montea au cours de l'année

SOCIAL											
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	Notes		2023			2022		
						Women	Men	Total	Women	Men	Total
HEALTH AND SAFETY	Injury rate	H&S-Emp	Frequency of work related injuries (per 100.000 hours worked)	*5	NR	0	0	0	0	5	3
	Lost day rate		The impact of occupational accidents and diseases as reflected in time of work (per 100.000 hours worked)	*6	NR			2.431			772
	Work-related fatality		Deaths occurring in the reporting period arising from a disease or injury while performing work		NR	0	0	0	0	0	0
	Number of incidents	H&S-Comp	Total number Incidents of non-compliance with H&S impacts for landlord controlled assets	*7	NR			375			337
	% of assets	H&S-Asset	% of landlord controlled assets for which H8S impacts are assessed or reviewed for compliance	*8	NR			88 %			100 %
COMMUNITY ENGAGEMENT		Compty-Eng	Narrative	*9	NR	We specify our social engagement on a corporate level on page 94. From an asset point of view, we are involved in the park management of several business parks, for example Park De Hulst and Blue Gate, where regular meetings are held with stakeholders concerning issues such as sustainability and safety. This also involves close contact with municipal services and public transport companies. For other initiatives in the Netherlands and France, please refer to page 92.			Annual report 2022: 2.3 What we do, who we are, who we do it for, more specifically "2.3.3. Who we do it for"		

NR = Non pertinent

*1 Employés permanents ou prestataires de services indépendants

*2 La direction se compose du management exécutif et les country directors.

*3 Jo De Wolf (CEO) assume à la fois un rôle opérationnel et un rôle de direction.

*4 Le ratio s'est amélioré de manière significative, en particulier dans le domaine des employés, où nous continuons à afficher des chiffres solides à la fois au niveau de la direction et du conseil d'administration.

*5 Deux accidents du travail ont eu lieu en 2022, aucun en 2023.

*6 Montea a eu deux employés absents pour longue durée en 2023.

*7 Plus de bâtiments sous contrôle de gestion ont entraîné une légère augmentation du nombre d'incidents. Des audits de sécurité sont régulièrement effectués, la plupart des actions restantes relevant principalement de la responsabilité du locataire.

*8 Bien que des inspections de sécurité volontaires soient généralement effectuées sur les sites, nous ne tenons compte ici que des inspections obligatoires en matière d'incendie et des audits ICPE (FR) où le contrôle de la gestion de Montea est en jeu, entraînant une légère diminution de la couverture.

*9 Compte tenu du fait que nous opérons dans le secteur de l'immobilier logistique dont les sites sont situés dans des zones démarquées. En outre, le bien-être des communautés locales est pris en compte par les autorités compétentes lors de l'octroi de nos permis, tant en ce qui concerne la construction que l'impact sur l'environnement. Néanmoins, nous tenons compte des préoccupations de ces parties prenantes.

GOVERNANCE				CORPORATE PERFORMANCE	
Impact area	Indicator	EPRA code	Unit of measure	2023	2022
GOVERNANCE	Governance structure and composition	Gov-Board	Composition of highest governance body	Annual Report : See 6.3.2.1 Composition	Annual report : see 7.3.2.1 Composition
			# Total number of board members	7	7
			% % of independent directors in the highest governance body	57 %	57 %
			% % of woman in the highest governance body	29 %	29 %
			Tenure on the governance body	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation	Board members are appointed for a (renewable) period of maximum four years, to guarantee sufficient rotation
	Number of independent/non-executive board members with competencies relating to environmental & social topics	Annual report : see 6.3.2.1 Qualification requirements	Annual report : see 7.3.2.1 Composition		
	Nomination and selection process	Gov-Selec	Process for nominating and selecting the highest governance body	Annual report : see 6.3.2.1 Nomination	Annual report : see 7.3.2.1 Composition
Conflicts of interest	Gov-Col	Procedure for managing conflicts of interest	Annual report : see 6.4 Conflicts of interests	Annual report : see 7.4 Conflicts of interests	

Le contrôle des achats d'énergie étant essentiel à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lors de la définition de nos limites organisationnelles pour le reporting sBPR de l'EPRA. (voir section 9.6.2).

Les données relatives à l'approvisionnement sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi.

Les informations figurant dans ce chapitre ont fait l'objet d'un examen limité conformément à la norme ISAE 3000 par EY Bedrijfsrevisoren.



9.2 Détail du calcul des APM

Résultat sur le portefeuille

Définition :

Il s'agit des variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les moins-values ou plus-values éventuelles suite à la réalisation des biens.

Objectif :

Cet APM montre les variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les moins-values ou plus-values éventuelles suite à la réalisation des biens.

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (en EUR x 1000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-	19
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.870	92.864
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	30.974	-14.570
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	42.843	78.312

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition :

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

Objectif :

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

Calcul :

RESULTAT FINANCIER HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS (in EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat financier	-32.038	40.460
A exclure :		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.043	-58.408
RESULTAT FINANCIER HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS	-17.995	-17.948

Marge d'exploitation

Définition :

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

Objectif :

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

Calcul :

MARGE D'EXPLOITATION (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat immobilier	116.139	99.913
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	102.769	91.020
MARGE D'EXPLOITATION	88,5 %	91,1 %

Coût moyen de la dette

Définition :

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

Objectif :

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

Calcul :

COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat financier	-32.038	40.460
A exclure :		
Autres frais et bénéfices financiers	-759	136
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.043	-58.408
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	2.286	2.180
Intérêts intercalaires	-4.325	-740
TOTAL CHARGES FINANCIERES	A -20.793	-16.372
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES	B 919.652	865.603
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	A/B 2,3 %	1,9 %

Dettes nettes/EBITDA (Ajustée)

Définition :

La dette nette/EBITDA se calcule en divisant les dettes financières nettes, à savoir les dettes financières de long et de court terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie (numérateur), par le EBITDA des 12 derniers mois écoulés (TTM1) (dénominateur). L'appellation EBITDA désigne le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant le résultat sur le portefeuille, augmenté des amortissements.

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

Calcul :

DETTE NETTE/EBITDA (AJUSTÉE) (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)	851.490	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)	-87.604	-67.766
Dettes nettes (IFRS)	763.886	865.120
- Projets en cours de développement x ratio d'endettement	-42.375	-41.621
Dettes nettes (ajustées)	721.511	823.499
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS)	102.769	91.020
+ Amortissements	336	432
Ajustement pour l'EBITDA normalisé	2.513	6.752
EBITDA (ajusté)	105.618	98.204
Dettes nettes / EBITDA (ajustée)	6,8	8,4

DETTE NETTE/EBITDA (en EUR x 1.000)		31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières courants et non courants (IFRS)		851.490	932.886
- Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-87.604	-67.766
Dettes nettes (IFRS)	A	763.886	865.120
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) (IFRS) (TTM) ¹	B	102.769	91.020
+ Amortissements		336	432
EBITDA (IFRS)	C	103.105	91.452
Dettes nettes/EBITDA	A/C	7,4	9,5

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

Le ratio de couverture des intérêts

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.

Calcul :

TAUX DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS (en EUR x 1.000)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	102.769	91.020
Revenus financiers (+)	866	171
TOTAL A	103.635	91.192
Charges financières nettes (-)	23.079	18.670 ²
TOTAL B	23.079	18.670
TAUX DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS A/B	4,5	4,9

Objectif :

Cet APM indique combien de fois la société gagne ses charges d'intérêts.

[2] Le montant des frais financiers nets pour 2022 a été ajusté par des intérêts intercalaires.

9.3 Rapport immobilier

Par l'intermédiaire de notre expert immobilier JLL, nous partageons des commentaires sur les marchés en termes d'immobilier logistique. Le matériel de recherche comprend les pays et les sous-marchés où se trouve le bien à évaluer, à savoir le marché industriel belge, le marché industriel néerlandais, le marché industriel français et le marché industriel allemand.

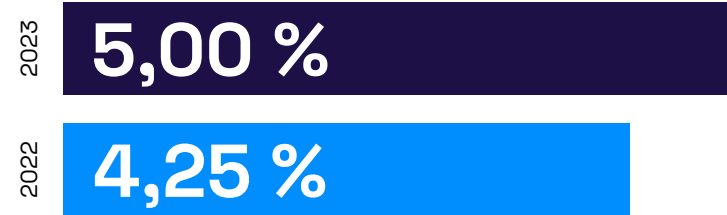
9.3.1 Commentaires sur le marché belge

9.3.1.1 Marché des occupants

Demande placée



Rendements primes



Les loyers primes (€/m²/an)

Bruxelles	67	+3 % YoY
Anvers	65	+18 % YoY
Gand	55	+15 % YoY
Liège	55	= YoY
E313	52	+8 % YoY

Demande placée

Après des années de haute conjoncture, le marché de l'immobilier industriel est en train de trouver un nouvel équilibre. 2023 a été une année difficile, non seulement d'un point de vue géopolitique, mais aussi pour le marché immobilier. En particulier, la hausse des taux d'intérêt, les coûts de construction élevés persistants et la croissance économique plus faible ont été des défis pour les secteurs concernés. Cependant, les fondamentaux solides de l'immobilier industriel ont continué à soutenir le secteur, ce qui a permis aux unités industrielles et à l'immobilier logistique de bien performer en 2023.

Le volume occupé en m² était même légèrement supérieur à la moyenne sur 5 ans. Le volume de location est presque également réparti entre les unités semi-industrielles et les espaces logistiques. Notre observation principale est que

les espaces logistiques sur l'axe Anvers-Liège (E313) étaient clairement prisés en 2023, représentant presque la moitié du volume de location logistique de l'ensemble de l'année.

En 2023, en Belgique, 1.086.000 m² d'espace logistique ont été loués et vendus aux utilisateurs finaux, une légère augmentation de 4 % par rapport à 2022, mais toujours solide, avec une hausse de 19 % par rapport à la moyenne sur 5 ans (période 2018-2022).

Le ralentissement de la demande se reflète dans le nombre de transactions réalisées : en 2023, 59 transactions ont été conclues, contre 71 en 2022, soit une baisse de 17 % sur une base annuelle. La taille moyenne des transactions était cependant plus grande qu'en 2022, environ 18.000 m² en 2023, contre 14.000 m² en 2022, en raison de grandes transactions sur l'axe E313. En raison du manque de terrains disponibles sur l'axe Bruxelles-Anvers, la demande se déplace vers l'axe Anvers-Limbourg-Liège (E313),

qui a l'avantage d'être situé au centre pour le transport vers l'Europe centrale et qui dispose également d'une liaison fluviale via le canal Albert et d'un accès à l'aéroport cargo de Liège.

En revanche, l'axe wallon, qui avait fortement progressé en 2022, a enregistré un volume de location plus faible en 2023, principalement en raison de la pénurie de terrains prêts à construire.

Les prix des loyers ont augmenté sur la plupart des axes logistiques en 2023, en raison de la pénurie d'offre, des coûts de construction plus élevés et de la demande soutenue.

9.3.1.2 Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement immobilier a connu de forts vents contraires en 2023 en raison d'un contexte macroéconomique difficile, créant de grandes incertitudes sur les marchés et en bourse, ce qui a incité les investisseurs à adopter une attitude plus prudente et attentiste. Tout comme pour toutes les autres classes d'actifs, les investissements dans l'immobilier industriel ont fortement baissé en 2023. Le marché belge de l'investissement dans l'immobilier industriel a marqué une pause en 2023.

Le volume annuel a été divisé par deux par rapport à 2022 et est resté bien en deçà de la moyenne sur 5 ans. Le volume d'investissement de 2023 s'est élevé à € 435 millions, contre plus de € 1 milliard en 2022.

Cependant, le nombre de transactions en 2023, avec un total annuel de 33, reste légèrement supérieur à la moyenne sur 5 ans. L'observation la plus frappante est l'absence de transactions "Core", c'est-à-dire de transactions aux rendements les plus bas pour des immeubles neufs situés aux meilleurs endroits. Les investisseurs se sont plutôt concentrés sur les transactions présentant un facteur de risque plus élevé, par exemple avec un potentiel de redéveloppement, qui génèrent des rendements plus élevés.

Malgré le nombre stable de transactions, le volume des transactions a diminué sur une base annuelle en 2023 car aucune transaction n'a été enregistrée dans la catégorie supérieure à € 50 millions. Il y avait également moins d'opérations de portefeuille au niveau européen.

Flandres a attiré plus de deux tiers du volume d'investissement, soit 71 % du volume total des investissements, suivi par la Wallonie avec 18 % et Bruxelles avec 11 %.

Les investisseurs belges restent actifs

Les investisseurs belges ont été les plus actifs au cours des 5 dernières années. En 2023, cette tendance s'est encore renforcée : les investisseurs belges ont réalisé les deux tiers (68 %) du volume des investissements. Les investisseurs étrangers adoptaient une attitude attentiste.

Du côté des vendeurs, des transactions importantes ont été réalisées par GreenOak Real Estate et ILWS. Principalement des acteurs belges ont vendu. Du côté des acheteurs, Tristan Capital Partners, Whitewood et Intervest étaient actifs.

En 2023, le secteur semi-industriel surpasse nettement le secteur de la logistique, qui avait pris la tête au cours des cinq dernières années en réalisant entre 50 % et 80 % du volume d'investissement total.

JLL a enregistré seulement 7 transactions logistiques pour un total de 203.440 m², représentant une valeur investie de 115 millions d'euros, tandis que 24 transactions ont été conclues pour des opérations semi-industrielles pour un total de 462.745 m² et une valeur investie de € 309 millions.

"Last-mile delivery" ou la logistique urbaine émerge de plus en plus en Belgique, ce qui se traduira par deux nouvelles transactions logistiques "urbaines" à Bruxelles d'ici 2023.

Les rendements des obligations à taux préférentiel évoluent vers un nouvel équilibre.

Les nombreuses hausses de taux d'intérêt de la Banque centrale européenne ont considérablement augmenté les coûts d'investissement. Par conséquent, les investisseurs exigent des rendements plus élevés dans toutes les catégories d'actifs. À la fin de l'année 2023, le rendement de base de l'immobilier logistique était de 5,0 %, soit 75 points de base de plus qu'il y a un an. Pour l'immobilier semi-industriel, l'augmentation a été limitée à 40 points de base, avec un rendement de 6,2 %.

L'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs reste intact, et JLL prévoit un redressement une fois que le marché se stabilisera, estimé être à l'automne 2024.

9.3.1.3 Perspectives

Pour 2024, on prévoit une augmentation supplémentaire du taux de vacance. Bien que la demande devrait rester stable en 2024, voire légèrement diminuer, les nouvelles constructions spéculatives achevées et les espaces disponibles dans les

bâtiments existants entraîneront une augmentation du taux de vacance. La tendance des grands utilisateurs à sous-louer les espaces dont ils n'ont pas besoin - éventuellement temporairement - devrait également se poursuivre en 2024. Les perspectives pour les investissements deviennent plus prometteuses en 2024. Alors que l'inflation revient progressivement à un niveau plus bas, une première baisse des

taux d'intérêt d'ici l'été devient de plus en plus plausible. C'est une bonne nouvelle pour le marché de l'investissement immobilier. En conséquence, JLL estime que les rendements se stabiliseront au second semestre de 2024 et pourraient même légèrement baisser. Cet équilibre retrouvé sur le marché fera augmenter à nouveau la part des produits Core dans le volume des investissements.

reflète dans les spécifications du bâtiment, y compris la hauteur du bâtiment, la capacité de charge du sol, le nombre de quais de chargement et dans une moindre mesure les incitations liées à l'ESG.. En raison de l'offre croissante, le choix des utilisateurs commence toutefois à s'élargir.

transactions plus petites, le volume total investi a diminué par rapport à 2022. Le volume d'investissement dans le secteur de la logistique s'élevait à environ € 1,2 milliard en 2023, en baisse de 75 % par rapport à l'année précédente

Les investisseurs attendent que les rendements se stabilisent à un nouvel équilibre sur le marché. Les coûts de capital en hausse et l'acceptation conservatrice ont eu un impact significatif sur les volumes d'investissement au cours de la dernière année.

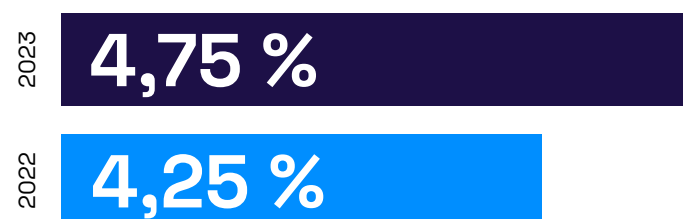
La hausse des rendements initiaux s'est ralentie au cours des derniers mois de 2023, ce qui pourrait indiquer que les attentes des acheteurs et des vendeurs se rapprochent de plus en plus, ce qui rapproche une stabilisation des rendements.

9.3.2 Commentaires sur le marché néerlandais

Demande placée



Rendements primes



Les loyers de référence (€/m²/an)

Localité	Loyer (€/m²/an)	Évolution YoY (%)
Rotterdam	105	+5 % YoY
Amsterdam (haven)	100	+5 % YoY
Amsterdam (Schiphol)	100	+8 % YoY
Tilburg	90	+20 % YoY
Utrecht	85	+6 % YoY
Waalwijk	82,5	+4 % YoY
Eindhoven	80	+1 % YoY
Venlo	80	+7 % YoY
Moerdijk	80	+14 % YoY
Venray	75	+15 % YoY

9.3.2.1 Marché des occupants

Demande placée

Après deux années record, le marché immobilier logistique néerlandais a ralenti en ligne avec la demande mondiale plus faible. Cela est illustré par la baisse du volume de transbordement de marchandises rapporté dans le port de Rotterdam, le plus grand port maritime d'Europe. Le secteur logistique néerlandais, tout comme le secteur européen, a été caractérisé par une incertitude économique et une imprévisibilité.

La demande en baisse a entraîné une diminution du volume d'absorption de 40 % en 2023, pour atteindre 2 millions de mètres carrés. Cela a maintenu l'activité locative juste en dessous de la moyenne à long terme.

Les entreprises à la recherche d'un (nouvel) espace le font principalement en raison de la nécessité de déménagement/consolidation, de mises à niveau des bâtiments ou d'entreprises 3PL qui souhaitent étendre leurs activités.

La principale motivation derrière les mises à niveau des entrepôts est le besoin d'une meilleure efficacité du bâtiment; cela se

Vacance et offre future

En ligne avec la baisse de la demande des utilisateurs, nous avons observé en 2023 une augmentation de la disponibilité des entrepôts après des années de diminution de l'offre (2020-2022). Le taux de vacance est passé à 2,3 % en 2023 après avoir atteint un niveau record bas de 1,1 % en 2022.

La disponibilité a augmenté dans toutes les catégories. En particulier, il y a eu une augmentation significative de la part de l'espace disponible de classe A, les bâtiments les plus récents, pour la première fois depuis 2020. Une grande partie de cette augmentation concerne de nouveaux développements spéculatifs qui ont été livrés au cours du second semestre 2023 et qui n'étaient pas encore, ou pas entièrement, loués.

La disponibilité accrue apporte un certain soulagement sur le marché, qui était auparavant affecté par une activité transactionnelle limitée en raison de la faible disponibilité. Le choix des utilisateurs a été élargi.

Loyers

Les loyers de premier choix ont de nouveau augmenté en 2023, bien que la croissance à deux chiffres de 2022 n'ait pas été répétée. Les loyers de premier choix dans le port de Rotterdam ont atteint l'année dernière € 105 par mètre carré par an (+5 % par rapport à 2022), et € 100 par mètre carré par an (+8 % par rapport à 2022) dans la plateforme de distribution d'Amsterdam. On prévoit que la croissance des loyers restera plus modérée à l'avenir, en ligne avec la croissance économique et les dépenses des consommateurs.

9.3.2.2 Marché d'investissements

Tout comme dans le reste de l'Europe, les rendements ont augmenté en 2023 en raison des taux d'intérêt plus élevés et de l'incertitude économique. Le rendement initial (prime yield) pour les Pays-Bas était d'environ 4,75 % à la fin de décembre 2023, soit 50 points de base de plus qu'un an auparavant. Le marché de l'investissement continue de s'adapter.

Au cours des dernières années, l'accent s'est déplacé des grandes transactions de portefeuille vers des transactions Core-plus et Value-Add de plus petite taille. Avec une concentration sur des

9.3.2.3 Perspectives

Au cours des prochains trimestres, une légère augmentation supplémentaire du taux de vacance est prévue. Les espaces actuellement en construction et toujours vacants entraîneront une augmentation du taux de vacance. Néanmoins, nous prévoyons une pression continue sur les prix des loyers, car le marché reste favorable aux bailleurs, bien que dans une moindre mesure que les années précédentes.

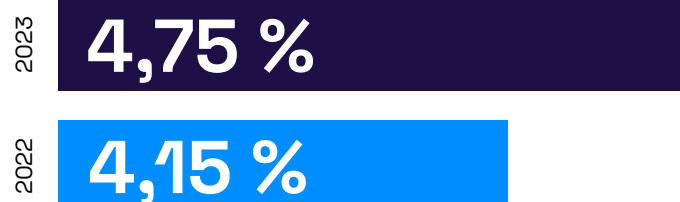
À l'avenir, le marché devrait être stimulé par la demande de sites et de bâtiments plus durables afin de répondre aux obligations des utilisateurs et des investisseurs en matière d'ESG. En outre, la tendance à la relocalisation devrait se poursuivre à mesure que la réalité des perturbations de la chaîne d'approvisionnement se confirme. chaîne d'approvisionnement se confirme. Les centres industriels en Europe et aux Pays-Bas devraient bénéficier de la délocalisation des chaînes d'approvisionnement par les producteurs nationaux qui se rapprochent des consommateurs finaux.

9.3.3 Commentaires sur le marché français

Demande placée



Rendements prime



Prix de location prime (€/m²/an)

Localité	Prix (€/m²/an)	Évolution YoY (%)
Paris	75	+14 %
Lyon	69	+15 %
Marseille	65	+8 %
Lille	54	+17 %

9.3.3.1 Marché des utilisateurs

Demande placée

Après une année dynamique en 2022, le volume de location a diminué de 24 % en 2023 par rapport à l'année précédente, pour atteindre 3,53 millions de mètres carrés. Ce niveau est conforme à la moyenne décennale. Surtout au premier trimestre, un volume élevé de location a été enregistré, dépassant 1 million de mètres carrés, tandis qu'il est retombé au dernier trimestre à trois quarts de cette valeur. En ce qui concerne le nombre de transactions, 2023 a également enregistré une baisse de 24 % par rapport à 2022, mais une fois de plus, le niveau était conforme à la moyenne décennale.

Le segment des entrepôts XXL (centres de distribution > 40.000 m²) a bien performé en 2023. Il y a eu 16 transactions dans ce segment en 2023, dont deux de 80.000 m² ou plus. Ce segment de marché représentait un quart du volume annuel dans tout le pays.

De plus, le segment entre 10.000 m² et 20.000 m² a connu une certaine dynamique. Cette catégorie représentait 31 % du volume annuel dans 75 transactions. Les transactions entre 20.000 m² et 40.000 m² se sont bien maintenues : elles représentaient un quart du volume de location et 15 % du nombre de transactions.

Dans le segment entre 5.000 m² et 10.000 m², une baisse a été enregistrée en 2023, avec un volume de 660.000 m² dans seulement 98 transactions, contre 128 en 2022.

En plus de "La Dorsale", une partie de la demande s'est déplacée vers des marchés régionaux tels que la région Centre Val-de-Loire. Dans cette région, un volume annuel de plus de 400.000 m² a été enregistré, ce qui correspond à 12 % du volume total. Cette performance a été stimulée par la commercialisation d'une plate-forme de distribution XXL de plus de 86.000 m² à Autrèche. Le marché normand était également actif en 2023, avec un volume de location de 292.000 m², représentant 9 % du volume total des transactions nationales. Le top 3 est cependant resté inchangé en 2023, même si le marché parisien a dû céder du terrain aux zones environnantes : outre la région Île-de-France et Paris, le marché logistique de Lille complète le top 3, suivi par Val-de-Loire et la Normandie, occupant respectivement les places 4 et 5, devant Marseille et Lyon.

Pénurie d'offre à Lyon et Marseille

Le taux de vacance a augmenté à Paris et à Lille, où respectivement 6,5 % et 12 % du stock était disponible fin 2023. En revanche, l'offre a fortement diminué à la fois à Lyon et à Marseille. Le taux de vacance y est actuellement respectivement de 1,3 % et 0,6 %, ce qui explique la faible activité du marché dans ces régions.

Les loyers prime

La forte demande de locaux logistiques dans des emplacements de premier choix, la hausse des prix du foncier et des taux d'intérêt exercent une pression à la hausse sur les loyers dans les principaux sous-marchés de "La Dorsale". Le manque de disponibilité dans le sud de la France (Lyon-Marseille) renforce cette tendance. Les loyers prime dans la région parisienne ont augmenté de 14 % sur une base annuelle, atteignant 75 euros/m²/an. Dans les autres sous-marchés, les loyers prime s'élèvent respectivement à 69 euros/m²/an dans la région de Lyon, € 65 à Marseille et € 54 dans la région de Lille.

9.3.3.2 Marché d'investissements

En ligne avec la baisse observée dans d'autres classes d'actifs tout au long de 2023, le marché de la logistique a maintenu son élan plus lent au dernier trimestre de 2023. € 779 millions ont été investis au quatrième trimestre. Bien que cela reste un volume trimestriel relativement faible, il s'agissait toutefois d'une augmentation par rapport aux 354 millions d'euros investis en moyenne au cours des trois trimestres précédents de l'année. Au total, € 1,8 milliard ont été investis dans le secteur en France en 2023. Le volume d'investissement était inférieur de 62 % à celui de 2022, où € 4,8 milliards avaient été atteints.

Cette importante baisse annuelle est largement attribuable à l'absence de grandes transactions. En particulier, les transactions impliquant de grands portefeuilles étaient limitées. Le segment logistique représentait 15 % du marché en 2023, contre 17,5 % en 2022.

Le recul du marché logistique s'explique également par la baisse du nombre de transactions, soit 66 en 2023, soit considérablement moins que les 98 transactions réalisées en 2022 et également moins que la moyenne des cinq dernières années (86 transactions). Au total, en 2023, quatre transactions de plus de 100 millions d'euros ont été enregistrées, ce qui représente 27 % du volume total investi sur le marché logistique. La plus grande transaction de l'année a été la vente du portefeuille Olympe par CBRE IM/Virtuo à Axa IM, composé de six entrepôts d'une valeur de près de € 187 millions.

Les investisseurs internationaux ont été moins actifs sur le marché en 2023, même s'ils représentaient un peu plus de la moitié du volume investi (52 %). En 2022, ils étaient actifs du côté des acheteurs, représentant 73 % du volume annuel. Les fonds mondiaux et les investisseurs nord-américains (États-Unis et Canada) ont représenté un tiers du volume des transactions.

Rendements prime

Comme les autres classes d'actifs, les rendements "prime" des entrepôts ont continué à augmenter. Le rendement "prime" dans la logistique s'est ainsi établi à 4,75 % à la fin de l'année 2023. Cela représente une augmentation de 60 points de base par rapport à l'année précédente.

9.3.3.3 Perspectives

L'économie mondiale sera davantage influencée en 2024 par un contexte géopolitique difficile, avec, en plus des conflits persistants, de prochaines élections importantes et une inflation élevée : selon les prévisions du FMI, l'inflation mondiale atteindra 5,8 % en 2024, après 8,7 % en 2022 et 6,9 % en 2023. L'économie mondiale devrait également ressentir les effets du resserrement monétaire et de la croissance chinoise plus faible que prévu. Le PIB devrait croître au niveau international de seulement +2,7 %, contre +2,9 % en 2023.

Pour la zone euro, les récentes projections de la BCE, qui tablent sur une baisse de l'inflation (2,7 % contre 5,4 % en 2023), une amélioration de la demande étrangère, une croissance continue des salaires et un chômage toujours bas prévoient une croissance de +0,8 % en 2024 (-0,2 point par rapport à la dernière prévision).

En ce qui concerne la France, la croissance, selon l'INSEE, devrait être lente au cours du premier semestre 2024, avec une augmentation prévue du PIB de +0,2 % au premier et au deuxième trimestre. Pour l'ensemble de l'année, une croissance de +0,8 % est attendue, notamment grâce à un redressement de la consommation des ménages en raison d'une inflation plus faible (2,5 % en 2024 contre 5,7 % en 2023) et des salaires qui ont augmenté plus rapidement que l'inflation fin 2023. Toujours selon l'INSEE, le pouvoir d'achat, qui a augmenté de 0,8 % en 2023, devrait continuer de se redresser au cours du premier semestre 2024.

En ce qui concerne le marché du travail, la Banque de France prévoit une détérioration modérée. Selon l'institution, le taux de chômage devrait progressivement augmenter pour atteindre 7,8 % en 2025, un niveau toutefois inférieur à celui d'avant la crise du COVID.

Ces prévisions dépendront cependant des chocs potentiels et de l'évolution de la politique monétaire. Alors que les marchés anticipent une baisse des taux d'intérêt en 2024, les principales banques centrales ont répété qu'elles devaient rester vigilantes face à l'inflation.

Sur les marchés immobiliers, 2024 devrait marquer le retour d'une meilleure visibilité, permettant aux investisseurs et aux entreprises de mettre en œuvre leur stratégie immobilière.

Marché des utilisateurs

Les utilisateurs, qu'il s'agisse de chargeurs ou de prestataires logistiques, ressentent toujours l'impact de la hausse des coûts (énergie, terrains ou construction) et cherchent des moyens d'optimiser leurs coûts immobiliers. C'est pourquoi ils sont en train de se transformer, tant en ce qui concerne leur modèle commercial que leur organisation.

Sur la base du pipeline des transactions que nous avons identifiées et de la dynamique transactionnelle en 2023, nous prévoyons une légère augmentation des prises en 2024.

En ce qui concerne l'offre, nous prévoyons une très légère augmentation de la disponibilité début 2024 stimulée par le volume significatif de livraisons attendues au cours des trois premiers mois de l'année, avec peut-être plus de 525.000 m² d'espace supplémentaire par rapport aux livraisons de la seconde moitié de 2023. Cependant, le taux de vacance reste néanmoins sous contrôle.

Au cours des prochains mois, les valeurs locatives devraient montrer des tendances contrastées, en fonction des marchés et de leur niveau de disponibilité des terrains.

Marché d'investissements

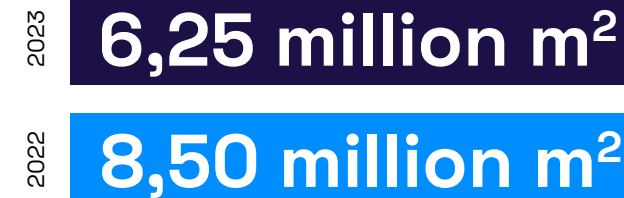
La stabilisation attendue des principaux taux d'intérêt et la baisse des rendements obligataires à la fin de 2023 devraient permettre le retour d'une certaine prévisibilité en termes de valorisation des actifs et favoriser l'activité du marché grâce à la reconstruction de la prime de risque immobilière. Ces conditions plus claires favoriseront progressivement l'alignement des vendeurs et des acheteurs.

La stabilisation des coûts de financement facilitera également les désinvestissements d'actifs de plus grande taille. On s'attend à ce que les mécanismes du marché de la logistique se stabilisent dans les mois à venir, avec l'augmentation de l'activité du marché sous forme de portefeuilles et de transactions plus importantes qui étaient déjà en cours au quatrième trimestre de 2023.

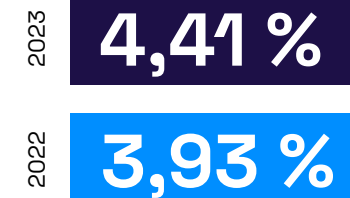


9.3.4 Commentaire sur le marché allemand

Demande placée



Rendements prime



Les prix de location prime (€/m²/an)

Munich	128	+2 % YoY
Düsseldorf	105	+13 % YoY
Hambourg	99	+3 % YoY
Berlijn	96	+7 % YoY
Francfort	91	+4 % YoY

9.3.4.1 Marché d'occupants

Demande placée

Avec environ 6,25 millions de mètres carrés occupés en 2023 sur le marché allemand de l'immobilier industriel et logistique, l'espace occupé pour les transactions de location et d'achat par les utilisateurs finaux a diminué de 27 % par rapport à 2022, soit une baisse respectivement de 18 % et 8 % par rapport à la moyenne quinquennale et décennale. Un troisième trimestre solide avec une occupation de plus de 2 millions de mètres carrés a été suivi d'un dernier trimestre moyen avec une occupation de 1,46 million de mètres carrés. Cependant, sur une base annuelle, le nombre de transactions conclues a connu une baisse de seulement 12 %, pour atteindre 690. Environ un quart du volume d'occupation était dû à des achats pour un usage propre, les trois quarts étant des transactions de location.

Cette baisse de l'occupation peut être attribuée à plusieurs facteurs. Les conditions économiques actuelles et les crises géopolitiques et tensions sont difficiles pour tous les acteurs du marché, l'incertitude quant à leur propre situation économique incitant de nombreuses entreprises à reporter temporairement leurs projets de déménagement. Le manque d'espace disponible est également un problème majeur dans de nombreuses régions,

avec une pénurie à la fois d'espaces modernes pouvant être loués à court terme et de terrains pouvant être aménagés à des fins logistiques.

Dès lors, de nombreuses entreprises choisissent de prolonger leurs contrats de location actuels, malgré leur préférence pour un déménagement.

Environ 1,55 million de mètres carrés d'espace ont été loués et vendus dans les agglomérations des Big-5 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg et Munich. Ce volume était inférieur de 34 % à celui de 2022 et restait également nettement inférieur à la moyenne quinquennale (-26 %). La région de Frankfurt a enregistré la plus forte occupation avec 438.800 m² et une augmentation de plus d'un tiers sur une base annuelle. Dans la région de Düsseldorf, une légère augmentation de 3 % a également été enregistrée sur une base annuelle, pour un volume annuel de 250.000 m². Il y a eu des baisses à deux chiffres dans toutes les autres régions. Ainsi, Berlin a maintenu sa deuxième place avec un volume de transactions de 405.000 m², malgré une baisse de 64 % sur une base annuelle. Il convient de noter qu'à Berlin, un volume record de 1,1 million de mètres carrés a été enregistré en 2022. Avec 280.400 m², l'occupation à Hambourg était inférieure de 41 % à celle de 2022, tandis que Munich a enregistré une baisse de 14 % sur une base annuelle,

pour atteindre 170.400 m². Si l'on compare leurs performances récentes à la moyenne sur 5 ans, toutes les régions, sauf Düsseldorf, montrent une baisse significative.

Cette baisse est principalement due au nombre plus faible de grandes transactions conclues, avec seulement 37 contrats signés dans la catégorie > 10.000 m², soit 20 de moins qu'en 2022. La demande la plus forte est venue des entreprises du secteur de la distribution/logistique, qui étaient responsables de 38 % de l'occupation totale.

Le secteur manufacturier et la vente au détail représentaient respectivement 28 % et 21 % de l'occupation totale. Les quatre plus grands contrats ont été signés par des entreprises logistiques, avec des transactions de location de 38.700 m² et 33.200 m² dans le Magna Park à Werder près de Berlin, environ 34.200 m² à Dormagen près de Düsseldorf et environ 31.400 m² à Ludwigsfelde près de Berlin.

En 2023, environ 667.000 m² d'espace de stockage ont été construits dans les Big 5, la moitié du volume national, et seulement 20 % de cet espace était disponible sur le marché au moment de l'achèvement. Actuellement, environ 792.000 m² d'espace sont en cours de construction, dont 46 % sont encore disponibles sur le marché. La plupart des activités de construction spéculative ont lieu dans la région de Berlin (environ 165.000 m²).

En dehors des régions Big 5, un volume d'occupation d'environ 4,7 millions de m² a été enregistré en 2023. Cela représente une baisse de 24 % par rapport à 2022. Le niveau est également inférieur de 14 % à la moyenne quinquennale. Les transactions d'achat ont légèrement reculé (-6 %) par rapport à 2022, mais la baisse des transactions de location était plus importante (-30 %).

Les loyers prime

Sur une base annuelle, les loyers prime pour les espaces de stockage dans la catégorie supérieure à 5.000 m² ont augmenté dans toutes les régions Big 5, avec les plus fortes hausses à Düsseldorf (+12,9 %) et à Berlin (+6,7 %). À Francfort, le loyer prime a augmenté de 4,1 % pour atteindre 91 euros/m²/an et à Hambourg de 3,1 % pour atteindre € 99 /m²/an. Les loyers les plus élevés de € 10,70 /m²/mois ou € 128 /m²/an sont à Munich. Ils n'ont toutefois augmenté que de 2 % par rapport à 2022. Sur les cinq dernières années, les augmentations de loyer ont varié de 27 % à Francfort à 62 % à Düsseldorf.

9.3.4.2 Marché d'investissements

En 2023, le volume des transactions en Allemagne pour toutes les classes d'actifs combinées s'est élevé à 31,7 milliards d'euros, en baisse de 52 % par rapport à 2022, ce qui en fait l'année d'investissement la plus faible depuis 2011. Le résultat était également 58 % en dessous de la moyenne décennale. Bien que plusieurs transactions aient été conclues en décembre et que JLL ait enregistré une légère augmentation de l'activité à mesure que les taux d'intérêt se stabilisaient, il n'y avait aucun signe d'un rallye de fin d'année classique. Cela est confirmé par les chiffres. Avec un volume de transaction de près de 8,8 milliards d'euros au quatrième trimestre, le plus fort traditionnellement, les trois derniers mois n'ont contribué qu'à 28 % du résultat annuel total. En comparaison, au cours des dix dernières années, le quatrième trimestre représentait en moyenne 33 % du volume annuel.

Nouveau optimisme concernant les taux d'intérêt

Le nouvel an marquera-t-il le début d'un nouveau cycle ? Un examen des marchés financiers et de l'évolution des taux d'intérêt au cours des dernières semaines de 2023 pourrait indiquer qu'un tournant a été atteint. Ainsi, les conditions de financement, mesurées par le taux de swap à cinq ans, étaient légèrement supérieures à 2,4 % le 29 décembre, en baisse de plus de 100 points de base en deux mois et au plus bas depuis septembre 2022. Les taux d'intérêt actuels des obligations d'État allemandes montrent une image similaire. Cet optimisme en matière de taux d'intérêt est basé sur l'anticipation des acteurs du marché selon laquelle les hausses de taux imposées par les banques centrales ne sont pas seulement terminées, mais que les taux pourraient même baisser au cours de l'année 2024, malgré les opinions très divergentes sur le moment exact de la première baisse de taux.

En particulier, la Banque centrale européenne reste encore très prudente dans sa rhétorique, la poursuite de l'évolution de l'inflation restant la mesure de référence pour la politique monétaire future. JLL lui-même ne prévoit pas la première baisse de taux avant juin. Quelle que soit l'évolution exacte, les changements actuels et attendus dans les taux d'intérêt devraient donner aux marchés, et au secteur immobilier particulièrement dépendant de l'endettement, un peu plus de prévisibilité et de certitude en 2024.

Dans le contexte des incertitudes économiques et géopolitiques actuelles, de tels stimulants sont vitaux. La prévisibilité et la certitude des transactions sont d'une importance capitale pour les investisseurs institutionnels et à long terme. L'immobilier reste un élément clé d'un portefeuille d'investissement équilibré et un regain d'intérêt se reflète dans l'afflux de fonds provenant

de fonds internationaux et de sociétés d'investissement. Les produits disponibles sur le marché pourraient être un goulot d'étranglement, mais tous les détenteurs de portefeuille ne pourront pas se permettre d'attendre simplement la phase du marché. Une offre accrue à l'avenir est donc envisageable.

Renouvellement de l'activité des investisseurs institutionnels

Selon la manière dont les banques centrales positionnent leur politique monétaire, une tendance à la hausse dynamique pourrait rapidement se manifester au cours de 2024. Sur la base des conditions actuelles du marché, une augmentation du nombre de transactions de 20 à 30 % en 2024 par rapport à 2023 pourrait être considérée comme réaliste. Cela prévoit le retour des investisseurs institutionnels qui ont opéré en mode observation pour la majeure partie de 2023. Il existe déjà des signes que ces investisseurs commencent lentement à devenir plus actifs et à recentrer leur attention sur l'immobilier.

Un moteur important de cette tendance est la forte baisse des rendements obligataires, qui, une fois corrigés de l'inflation, sont redevenus négatifs en termes réels.

Les grandes transactions sont restées rares l'année dernière. La liste des plus grandes transactions en 2023 est dominée par trois transactions de l'ordre d'un milliard d'euros, dont deux dans le segment résidentiel et une dans le secteur de la vente au détail. Il y a eu 49 transactions d'un montant supérieur à 10 millions d'euros en 2023, ce qui représente une baisse significative par rapport à l'année précédente (121 transactions). Parmi celles-ci, le segment Logistique et Industrie représente un peu moins d'un tiers (16), suivi par les segments Résidentiel et Bureaux, chacun avec dix transactions.

La logistique reste dans la ligne de mire des investisseurs

La part de la logistique et de l'industrie dans le volume total des investissements est passée de 15 % en 2022 à 23 % en 2023. Ce pourcentage est un nouveau record depuis le début du reporting national de JLL en 2006. Un total de 7,3 milliards d'euros a été investi dans l'immobilier logistique en Allemagne en 2023. Cela place la logistique en deuxième position après le résidentiel et devant le segment des bureaux, qui n'a représenté que 17 % du volume. Sur le plan géographique, les investissements dans la logistique ont principalement été réalisés à Francfort, qui a enregistré plus du double du volume de Stuttgart, Munich, Düsseldorf et Hambourg, respectivement.

Les rendements prime

La forte baisse des rendements obligataires atténuera certainement la pression sur les prix et les rendements de l'immobilier au cours de la nouvelle année. Toutefois, il ne faut pas oublier que l'immobilier est une classe d'actifs à la traîne et que les effets des hausses de taux d'intérêt passées n'ont pas encore été pleinement reflétés dans les évaluations et les prix de l'immobilier. Par conséquent, on s'attend à ce que les rendements évoluent peu en 2024, ce qui laisse une marge de manœuvre pour une baisse des rendements en 2025 au plus tôt. Inversement, cela signifie qu'il devrait y avoir à nouveau des opportunités d'entrée intéressantes en 2024 pour les investisseurs dans certains segments du marché.

L'immobilier logistique, brièvement plus cher que les bureaux ces derniers mois, offre actuellement un rendement de 4,41 %, soit 48 points de base de plus qu'à la fin de l'année 2022.

9.3.4.3 Perspectives

Bien que 2023 ait été un test difficile pour le secteur immobilier, l'année prochaine sera à nouveau difficile, mais cette fois avec une perspective plus claire. Étant donné que les taux d'intérêt devraient au moins rester stables, il y a de l'optimisme quant à ce que la crise atteindra son creux en 2024 et que la reprise du secteur immobilier commencera. Néanmoins, il y a un consensus général selon lequel l'industrie devra travailler dur au cours des prochaines années pour retrouver le chemin du succès. Compte tenu des nombreux défis, des taux d'intérêt aux conflits géopolitiques en passant par l'« année mondiale des super élections 2024 », il reste à voir si la reprise sera lente ou s'il y aura suffisamment de dynamisme pour stimuler une reprise rapide.

9.4 Rapports d'experts

9.4.1 Conclusions 'experts immobiliers



Aux dirigeants
Montea NV
Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem
Anvers, 31 janvier 2024

Chère Madame,
Cher Monsieur,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles sont connus par les experts.
Ceux-ci travaillent avec différents logiciels, comme Argus Entreprise ou Microsoft Excel.

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

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

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

Les experts ont adopté différentes méthodes.

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

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

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

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

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

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

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

2.422.978.986 EUR

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

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

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

2.280.271.420 EUR

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

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

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

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Patrick Metzger
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 2023, la valeur d'investissement à 815.473.662 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 785.707.724 EUR.

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany

Opinion de Stadim

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

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

9.4.2 Rapport du commissaire sur les perspectives pour 2024



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Rapport du commissaire sur les prévisions ou estimations de bénéfice 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 la prévision d'EPRA earnings (tel que défini dans le rapport "EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines" de février 2022 de l'European Public Real Estate Association) par action pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2024 (« La Prévision ») de Montea sa (la « Société ») reprises dans le chapitre 4.4 « Prévisions ou estimations de bénéfice » du rapport financier annuel de Montea sa sur l'exercice 2023 arrêté le 27 mars 2024 par le conseil d'administration de la Société.

Les hypothèses reprises dans le chapitre 4.4 « Prévisions ou estimations de bénéfice » du rapport financier annuel de Montea sa amènent à la prévision consolidée pour l'exercice 2024 de:

- ▶ EPRA earnings par action: € 4,55.

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'édictées 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.



Rapport du commissaire du 17 avril 2024 sur les prévisions ou estimations de bénéfice de Montea sa

Opinion

Nous avons effectué une évaluation des EPRA earnings par action de Montea sa pour l'exercice 2024 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 consolidées 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 2023.

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 17 avril 2024

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), c=BE
Date: 2024.04.17 09:44:48
+02'00'

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

24CB00154

9.4.3 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea NV sur l'exercice clos le 31 décembre 2023



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Montea sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2023, l'état consolidé du résultat global avant affectation du résultat, le résultat consolidé avant affectation du résultat, le tableau des flux de trésorerie consolidés, et l'état des variations des capitaux propres et des réserves consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, 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 17 mai 2022, 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 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 14 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Montea sa, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2023, ainsi l'état consolidé du résultat global avant affectation du résultat, le résultat consolidé avant affectation du résultat, le tableau des flux de trésorerie consolidés, et l'état des variations des capitaux propres et des réserves consolidés pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 2.433.934 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un résultat net de € 118.810 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 2023, 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 - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. 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.



Rapport du commissaire du 17 avril 2024 sur les Comptes Consolidés de Montea sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (suite)

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 et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent 90% des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement au actif du bilan s'élèvent à € 2.201.758 milliers.

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...) et demandent une estimation du management.

Le risque d'audit réside dans la valorisation des immeubles de placement et est pour cette raison un point clé de l'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 de valorisation 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;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et la réconciliation des contrats relatifs sur base d'un échantillon;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) sur base d'un échantillon.

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 ISA's 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 ISA's, 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.

3

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 (ISA's) 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:

- Résultats du groupe - part 4.1
- Rapport financier: tableaux EPRA BPR - part 9.1.1
- Détail du calcul des APM - part 9.2

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.

4

**Rapport du commissaire du 17 avril 2024 sur les Comptes Consolidés
de Montea sa pour l'exercice clos
le 31 décembre 2023 (suite)**

**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 (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/en/stori>) dans la langue officielle néerlandaise.

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 sa au 31 décembre 2023 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/en/stori>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

En raison des limites techniques inhérentes au balisage des comptes consolidés selon le format ESEF, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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 17 avril 2024

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
Représentée par

**Christophe
Boschmans**
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), c=BE
Date: 2024.04.17 09:51:22
+02'00'

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

24CB00155



9.4.4 Rapport d'évaluation de l'auditeur sur la durabilité (ISAE 3000)



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Traduction libre

Rapport d'évaluation de l'auditeur indépendant

Portée

Nous avons été mandatés par Montea sa pour effectuer une mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale sur les missions d'assurance autres que les audits ou les examens d'informations financières historiques (« ISAE 3000 révisée »), ci-après dénommée « la Mission », afin de rendre compte de certains indicateurs de durabilité tels qu'inclus dans le chapitre 9.5 « Index de contenu GRI » tels qu'énumérés à l'Annexe 1 (« Objet 1 »), et les mesures de durabilité telles qu'elles sont incluses dans le chapitre 9.1.2 « Rapports sur le développement durable : tableaux EPRA sBPR » (« Objet 2 ») tels que présentés dans le rapport annuel de Montea sa (le « Rapport ») pour la période allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023. Ensemble, les Objets 1 et 2 sont désignés dans le présent rapport par le terme « Objets ».

À l'exception de ce qui a été décrit dans le paragraphe précédent, qui résume la portée de notre mission, nous n'avons effectué aucun travail d'assurance en ce qui concerne les autres indicateurs de durabilité ou d'autres informations liées à la durabilité inclus dans le rapport, et nous n'exprimons donc aucune conclusion sur ces informations

Critères appliqués par Montea SA

Pour l'élaboration des indicateurs de durabilité sélectionnés, tels qu'ils figurent à l'annexe 1 et inclus dans le rapport (« Objet 1 »), Montea sa a appliqué les « Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards » à tous les égards importants.

Pour l'élaboration des tableaux EPRA sBPR (« Objet 2 »), Montea sa a appliqué les EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (« sBPR ») à tous les égards importants. Ensemble, les « Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standards » et EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (« sBPR ») sont désignées dans le présent rapport comme les « Critères ».

Responsabilités de Montea SA

La direction de Montea est responsable de la sélection des Critères ainsi que de l'élaboration des Objets conformément aux Critères, à tous les égards importants. Cette responsabilité comprend l'établissement et le maintien de contrôles internes, la tenue de registres adéquats et la réalisation d'estimations comptables pertinentes pour la préparation des sujets, de sorte qu'elles soient exemptes d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur.

Responsabilités d'EY

Il est de notre responsabilité de tirer une conclusion avec un degré de certitude limité sur les Objets, sur la base des preuves que nous avons obtenues. Nous avons exécuté notre mission de certification conformément à la Norme internationale pour les missions de certification autres que les audits ou les examens d'informations financières historiques (« ISAE 3000 révisée »), publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board.



Rapport d'évaluation de l'auditeur indépendant
Montea sa

Une mission d'assurance limitée conclue conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) comprend l'évaluation de la pertinence de l'utilisation des critères par la Société comme base pour la préparation de l'Objet, l'évaluation des risques d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, formuler des réponses aux risques évalués dans les circonstances, et évaluer la présentation globale de l'Objet.

Une mission de certification assortie d'un degré d'assurance limité a une portée plus limitée qu'une mission de certification assortie d'un degré raisonnable d'assurance en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne et des procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués.

Une mission avec un degré de certitude limité consiste à poser des questions, principalement aux personnes responsables de la préparation du sujet et des informations associées, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées. Un degré d'assurance plus élevé, en particulier un contrat assorti d'un degré d'assurance raisonnable, aurait exigé des procédures plus étendues.

Notre conclusion, avec un degré de certitude limité, ne concerne que les Objets.

Notre indépendance et notre contrôle de la qualité

Nous avons conservé notre indépendance et confirmons que nous avons satisfait aux exigences du Code de déontologie des comptables professionnels de l'International Ethics Standards Board for Accountants, et que nous possédons les compétences et l'expérience requises pour mener à bien cette mission de certification.

Notre cabinet applique la norme « International Standard on Quality Management 1 », qui nous oblige à établir, mettre en œuvre et exécuter un système de gestion de la qualité, y compris en ce qui concerne les politiques ou les procédures de conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Description des procédures effectuées

Dans le cas d'un contrat avec un degré de certitude limité, le travail effectué est de nature et de calendrier différents et a une portée plus restreinte que dans le cas des contrats portant sur l'acquisition d'un degré raisonnable d'assurance. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu à partir d'un contrat comportant un degré d'assurance limité est nettement inférieur à celui d'un contrat exécuté avec un degré raisonnable de certitude.

Une mission avec un degré de certitude limité consiste à obtenir des informations, principalement auprès des personnes responsables de la préparation du sujet et des informations connexes, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées.

Les procédures qui ont été effectuées comprenaient :

- ▶ Avoir un aperçu des processus de reporting pour l'Objet ;
- ▶ S'entretenir avec la direction et les employés concernés au niveau de l'entreprise qui sont responsables de la consolidation et de la mise en œuvre des procédures de contrôle interne en relation avec l'Objet ;

- ▶ S'entretenir avec les employés concernés qui sont chargés de signaler l'Objet aux employés concernés au niveau de l'entreprise ;
- ▶ Obtenir de la documentation interne et externe qui se rapproche de l'Objet ;
- ▶ Procéder à une évaluation analytique des données et des tendances dans le domaine à un niveau consolidé et, si cela est jugé approprié dans les circonstances, à un niveau plus détaillé ;
- ▶ Effectuer des tests détaillés limités et retracer les informations d'entrée jusqu'aux factures justificatives ou à d'autres preuves ;
- ▶ Évaluez la présentation globale de l'Objet.

Pour les deux Objets, nous estimons que les éléments de preuve obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion avec un degré de certitude limité.

Conclusion

Sur la base de notre évaluation, rien n'a été porté à notre attention qui nous amène à soupçonner que les Objets, inclus dans le rapport annuel de Montea sa pour la période allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, n'ont pas été préparés, à tous égards significatifs, conformément aux critères.

Bruxelles, le 17 avril 2024

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par

Christophe Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2024.04.17 15:04:33 +0200

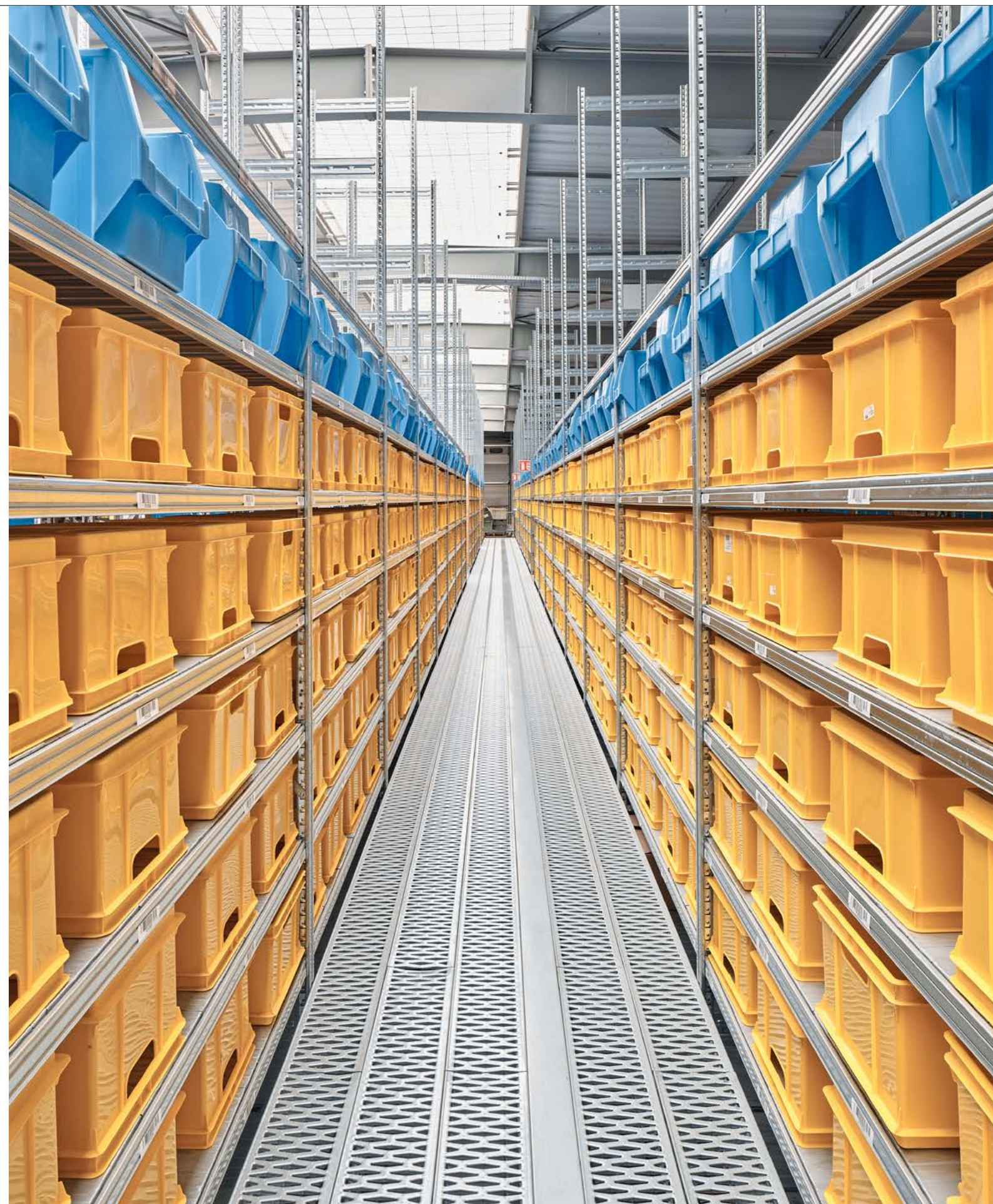
Christophe Boschmans*
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

24CB00157

Sélection d'indicateurs de durabilité (Objet 1) :

Chapitre 9.5 « Index du contenu GRI » :

- ▶ 2-7
- ▶ 2-9
- ▶ 2-10
- ▶ 2-15
- ▶ 302-1
- ▶ 302-2
- ▶ 302-3
- ▶ 305-1
- ▶ 305-2
- ▶ 305-3
- ▶ 305-4
- ▶ 305-5
- ▶ 401-1
- ▶ 404-1
- ▶ 405-1
- ▶ CRE1
- ▶ CRE3



9.5 Index du contenu GRI

INDEX DU CONTENU GRI

GRI 2 — NORMES GÉNÉRALES 2021		PAGE
2-1	Détails de l'organisation	352 et suiv.
2-2	Entités incluses dans le rapport de durabilité	348
2-3	Période, fréquence et personne de contact pour le rapport	348
2-4	Révisions des informations	60
2-5	Vérification externe	330-344
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	24-35
2-7	Employés	34, 84-91
2-9	Structure de gouvernance et composition	137 et suiv.
2-10	Processus de nomination et de sélection de l'organe d'administration supérieur	137-138
2-11	Président de l'organe d'administration supérieur	138
2-12	Rôle de l'organe d'administration supérieur dans la supervision de la gestion de l'impact	137-147
2-13	Délégation de la responsabilité de la gestion de l'impact	153-155
2-14	Rôle de l'organe d'administration supérieur dans l'élaboration des rapports sur la durabilité	141-147, 168-171
2-15	Conflits d'intérêts	156-160
2-16	Communication des « préoccupations critiques »	146
2-17	Connaissance partagée de l'organe d'administration	138-141
2-18	Évaluation de l'organe d'administration supérieur	147
2-19	Politique de rémunération	163-177
2-20	Processus de détermination de la rémunération	163-177
2-21	Ratio de la rémunération totale annuelle	176
2-22	Déclaration sur la stratégie de durabilité	4
2-23	Policy commitments (Engagements politiques)	146
2-25	Processus pour aborder les impacts négatifs	38-97
2-26	Mécanismes pour les conseils et les préoccupations	134
2-27	Conformité aux lois et réglementations	134, 155, 196
2-28	Affiliation à des associations	84-95
2-30	Approche de l'engagement des parties prenantes	84-95
GRI 3 — MATÉRIALITÉS 2021		
3-1	Processus de détermination des matérialités	29
3-2	Liste des matérialités	29
3-3	Gestion des matérialités	38-97
GRI 200 — IMPACT ÉCONOMIQUE INDIRECT		
203-1	Investissements dans les infrastructures et les services d'appui	38-97

GRI 300 — SUJETS ENVIRONNEMENTAUX		PAGE
GRI 302 — ÉNERGIE 2016		
302-1	Consommation d'énergie dans l'organisation	50-57, 302-307
302-2	Consommation d'énergie hors de l'organisation	50-58, 58-69, 296-301
302-3	Intensité énergétique	50-69, 296-307
302-4	Réduction de la consommation d'énergie	50-69, 296-307
302-5	Réduction de l'énergie requise pour les produits et services	50-69, 296-307
GRI 305 — ÉMISSIONS 2016		
305-1	Émissions directes (Scope 1) de gaz à effet de serre	50-69, 296-307
305-2	Émissions indirectes (Scope 2) de gaz à effet de serre liées à l'énergie	50-69, 296-307
305-3	Autres émissions indirectes (Scope 3) de gaz à effet de serre	50-69, 296-307
305-4	Intensité des gaz à effet de serre	50-69, 296-307
305-5	Réduction des gaz à effet de serre	50-69, 296-307
GRI 401 — EMPLOI 2016		
401-1	Recrutements et rotation du personnel	84-91, 308-311
GRI 403 — SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL 2018		
403-1	Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	90-91
403-3	Services en matière de santé et de sécurité au travail	90-91
403-6	Améliorer la santé des employés	90-91
403-9	Blessures liées au travail	310-311
403-10	Problèmes de santé liée au travail	310-311
GRI 404 — FORMATION ET ÉDUCATION 2016		
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an, par employé	91, 308-309
404-2	Programmes visant à améliorer les compétences des employés	91, 308-309
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant d'entretiens d'évaluation périodiques et de développement de carrière	91, 308-309
GRI 405 — DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2016		
405-1	Diversité au sein de l'organe de gouvernance et parmi les employés	29, 35, 84, 150, 154
405-2	Rapport entre le salaire de base et la rémunération des femmes par rapport aux hommes	176, 308-309
GRI 413 — COMMUNAUTÉS LOCALES 2016		
413-1	Engagement des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	94, 310-311
CRE — CONSTRUCTION ET IMMOBILIER		
CRE1	Intensité énergétique des bâtiments	50-69, 296-307
CRE3	Intensité des gaz à effet de serre des bâtiments	50-69, 296-307

9.6 Approche & Scope

Montea rend compte de ses efforts ESG conformément aux recommandations sur les meilleures pratiques en matière de durabilité (sBRP) de l'EPRA.

9.6.1 Période de référence

La période de référence du présent rapport est l'exercice fiscal 2023 (du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023). Montea publie chaque année une mise à jour de ses efforts en matière de durabilité.

9.6.2 Périmètre de mesure et couverture

En 2023, 100 % des bureaux de Montea en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne relevaient du périmètre de mesure.

Nous appliquons l'approche du contrôle opérationnel lorsque nous définissons nos limites organisationnelles pour le reporting par rapport aux sBRP de l'EPRA (voir section 9.1.2).

Pour le portefeuille existant, la couverture est présentée dans le tableau ci-dessous.

	Coverage	
	2023	2022
Elec-Abs	100 %	100 %
DH&C-Abs	100 %	100 %
Fuels-Abs	100 %	100 %
Energy-Int	100 %	100 %
GHG-Int	100 %	100 %
Municipal Water	100 %	100 %
Rain Water	100 %	100 %
Cert-Tot	100 %	100 %
Waste-Abs	57 %	42 %
Waste - proportion by disposal route	57 %	42 %
H&S-Asset	100 %	100 %

Les données relatives à l'approvisionnement sont recueillies par une combinaison de systèmes de suivi énergétique, d'extraction de données contractuelles et d'enquêtes auprès des locataires. Montea reconnaît que l'exactitude et la fiabilité des données qu'elle utilise pour contrôler la performance environnementale de son portefeuille sont directement liées à la qualité des informations obtenues, aux éventuelles inexactitudes de mesure et à d'autres facteurs susceptibles de réduire la qualité des données. Néanmoins, Montea s'efforce d'améliorer continuellement la qualité de ces données par l'automatisation, l'utilisation de sources multiples pour la vérification et l'optimisation des systèmes de suivi.

Certaines données ont été estimées. Pour déterminer les émissions totales de Montea, les consommations ont été extrapolées. Le pourcentage des données qui ont été extrapolées est mentionné dans les tableaux EPRA sBRP

9.6.3 Méthodologie de mesure

Les émissions de CO₂ ont été calculées selon le protocole sur les gaz à effet de serre (GES). Ce protocole permet aux entreprises de calculer leur impact climatique de manière cohérente.



Informations complémentaires

10.1	Données sur Montea	352
10.2	Commissaire chargé du contrôle légal des comptes	357
10.3	Experts immobiliers	357
10.4	Activités de recherche et de développement	358
10.5	Réglementation	358
10.6	Transactions avec des parties liées	360
10.7	Documents disponibles pour consultation	361
10.8	Déclarations	361
10.9	Statuts	364
10.10	Tableau de concordance du document d'enregistrement universel	376
10.11	Glossaire	390

10.1 Données sur Montea

Nom	Montea
Forme juridique	Société anonyme constituée en tant que société immobilière réglementée publique de droit belge. Agréée en tant que SIR depuis le 30 septembre 2014 (elle opérait auparavant en tant que sicaif immobilière depuis le 1er octobre 2006)
Siège	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Aalst), Belgique
Numéro d'entreprise	0417.186.211
N° de TVA	BE0417.186.211
Registre des personnes morales autorisé	Registre des personnes morales Gand, division de Termonde
LEI	5493006K5LQDD0GK1T60
Date de création	26 février 1977
Date de début de la cotation sur le marché réglementé	Euronext Brussels depuis octobre 2006 et Euronext Paris depuis décembre 2006 (code ISIN : BE0003853703)
Date de la dernière modification des statuts	25 janvier 2024 (statuts à consulter sur le website)
Numéro de téléphone	+32 (0) 53 82 62 62
Adresse e-mail	info@montea.be
Site web	www.montea.be Les informations sur le site web ne font pas partie du présent rapport annuel sauf si ces informations sont expressément incorporées par référence dans le présent rapport annuel.

10.1.1 Groupe

10.1.1.1 Généralités

Montea possède des filiales en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. La structure du groupe Montea est composée de plusieurs sociétés dans les différents pays où Montea opère.

Les actions des filiales belges sont détenues directement par Montea. Tous les biens immobiliers en Belgique sont détenus soit par Montea, soit par une filiale belge.

En ce qui concerne la France, depuis le 1er octobre 2010, une succursale a été créée : Montea SA, située à 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine. Depuis le 24 avril 2007, cette succursale a acquis le statut de SIIC (Société d'investissement immobilier cotée). Pour plus d'informations sur le statut SIIC, nous renvoyons à la section 10.5. Par l'intermédiaire de cette succursale, Montea détient des actions dans les sociétés françaises.

Le numéro de téléphone de cette succursale est +33 (0) 1 83 92 25 00. Tous les biens immobiliers en France sont détenus par une filiale française.

Par l'intermédiaire de Montea Nederland N.V. et Montea Amsterdam Holding N.V., Montea détient les actions des sociétés néerlandaises. Le siège officiel de Montea Nederland N.V. et Montea Amsterdam Holding N.V. est situé à 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c. Le numéro de téléphone du siège officiel aux Pays-Bas est le +31 (0) 88 2053 88. Les sociétés néerlandaises ont également une siège à Weesperzijde 33, 1091 ED Amsterdam. Tous les biens immobiliers aux Pays-Bas sont détenus par une filiale néerlandaise.

Montea possède en outre deux filiales en Allemagne : Montea GTE 2 GmbH et Montea Services Germany GmbH.

Au 31 décembre 2023, le groupe comprend les entreprises suivantes :





10.1.1.2 Données sur les sociétés du groupe

Les détails des sociétés du groupe Montea au 31 décembre 2023 sont les suivants :

Nom	Adresse	Pays	Numéro de TVA	Participation (%)
Montea NV	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Eredebodegem (Aalst)	BE	BE0417186211	NA ¹
Montea Management NV	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Eredebodegem (Aalst)	BE	BE0882872026	NA ²
Montea Services BV	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Eredebodegem (Aalst)	BE	BE0742845794	100 %
Montea GTE 1 NV	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Eredebodegem (Aalst)	BE	BE0757964037	100 %
Challenge Office Park NV	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Eredebodegem (Aalst)	BE	BE0473589929	100 %
Corhoe NV	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Eredebodegem (Aalst)	BE	BE0736839417	90 % ³
F.C.B. NV FIIS	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Eredebodegem (Aalst)	BE	BE0440810659	100 %
Immo Fractal NV FISS	Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Eredebodegem (Aalst)	BE	BE0826871847	100 %
SFG B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853810151B01	100 %
Montea Nederland N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg Weesperzijde 33, 1091 ED Amsterdam	NL	NL853208785B01	100 % ⁴
Montea Almere N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853209625B01	100 %
Montea Rotterdam N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL853631712B01	100 %
Montea Oss N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488522B01	100 %
Montea Beuningen N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854488339B01	100 %
Montea 's Heerenberg N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL854800232B01	100 %
Montea Tiel N.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL859569238B01	100 % ⁵
Europand Eindhoven B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 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 %
Montea Logistics III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL863501874B01	100 %
Montea Amsterdam Holding B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 3315 9B01	100 %
Montea Holtum I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 3603 3B01	100 %
Montea Holtum II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 3589 2B01	100 %
Montea Panoven I B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 6826 5B01	100 %
Montea Panoven II B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 6818 6B01	100 %
Montea Panoven III B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 6822 8B01	100 %
Montea Panoven IV B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 6838 1B01	100 %
Montea Panoven V B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 3709 8B01	100 %
Montea Panoven VI B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8645 3660 4B01	100 %

[1] Pour la structure de l'actionariat de Montea, voir Section 5.2.2.

[2] Administrateur Unique de Montea, détient 1 action de Montea.

[3] Le 30 janvier 2024 Montea a acquis les 10 % restants des actions de Corhoe SA.

[4] Cette société a été transformée en B.V. début 2024.

[5] Cette société a été transformée en B.V. début 2024.

Nom	Adresse	Pays	Numéro de TVA	Participation (%)
Montea Waddinxveen B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8654 7058 3B01	100 %
Montea Amsterdam Amstel B.V.	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, 5032 MD Tilburg	NL	NL8656 4621 1B01	100 %
Montea GTE 2 GmbH	Beiertheimer Allee 72, 76137 Karlsruhe	DE	DE328815225	100 %
Montea Services Germany GmbH	Beiertheimer Allee 72, 76137 Karlsruhe	DE	DE358010932	100 %
Montea SA SIIC Succursale	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR06497673145	100 %
SCI Montea France ¹	75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine	FR	FR33493288948	100 % ²
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 %

10.1.1.3 Succursales

Montea a une succursale : Montea SA, dont le siège est situé à 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine, France.

10.1.2 Structure du capital et capital autorisé

10.1.2.1 Structure du capital

Le capital consolidé de Montea au 31 décembre 2023 s'élève à € 410.074.807,77, y compris les coûts de l'augmentation de capital et les variations de valeur des actions propres.

Le capital est représenté par 20.121.491 actions ordinaires sans valeur nominale, entièrement libérées. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions confère un droit de vote à l'assemblée générale (à l'exception des actions propres de la Société dont le droit de vote est suspendu). Ces actions représentent le dénominateur aux fins des notifications en vertu de la réglementation sur la transparence.

Le capital peut être augmenté ou réduit conformément aux dispositions légales et aux statuts. L'Administrateur Unique est également autorisé à augmenter le capital dans le cadre de l'autorisation accordée au titre du capital autorisé.

[1] Société Civile Immobilière ou burgerlijke vastgoedvennootschap.

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

10.1.2.2 Capital autorisé

L'Administrateur Unique est autorisé par l'assemblée générale extraordinaire du 25 janvier 2024 à augmenter le capital en une ou plusieurs fois aux dates et selon les modalités qu'il déterminera conformément à la loi applicable, avec un montant maximum de :

- (a) Deux cent cinq millions trente-sept mille quatre cent trois euros quatre-vingt-neuf centimes (€ 205.037.403,89) pour les augmentations de capital publiques par apports en numéraire prévoyant la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence légal ou du droit d'allocation irréductible ;
- (b) deux cent cinq millions trente-sept mille quatre cent trois euros et quatre-vingt-neuf centimes (€ 205.037.403,89), pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
- (c) quarante et un millions sept mille quatre cent quatre-vingt euros septante-huit centimes (€ 41.007.480,78), pour une augmentation de capital par apport en numéraire qui ne prévoit pas la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, étant entendu que le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital conformément au présent paragraphe (c) que dans la mesure et pour autant que le montant cumulé des augmentations de capital réalisées conformément au présent paragraphe (c) sur une période de douze mois ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmenter le capital ;

(d) quarante et un millions sept mille quatre cent quatre-vingt euros septante-huit cents (€ 41.007.480,78) pour (i) une augmentation de capital au moyen d'un apport en nature autre que celui visé au paragraphe (b) ci-dessus, ou (ii) toute autre forme d'augmentation de capital non prévue au paragraphe (a) à (c) ci-dessus ; étant entendu que l'organe de gestion ne pourra en tout état de cause jamais augmenter le capital au-delà du montant maximum de quatre cent dix millions septante-quatre mille huit cent sept euros septante-sept cents (€ 410.074.807,77).

Cette autorisation a été accordée pour une durée de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, soit jusqu'au 13 février 2029. A ce jour, il n'a pas été fait usage de cette autorisation.

10.2 Commissaire chargé du contrôle légal des comptes

Le commissaire est nommé par l'assemblée générale des actionnaires et est choisi sur la liste des commissaires approuvée par la FSMA.

Le commissaire de Montea est EY Bedrijfsrevisoren BV, dont le siège est situé à 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7B 001, représentée par M. Christophe Boschmans (agissant au nom d'une BV). Le mandat de commissaire d'EY Bedrijfsrevisoren court jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2025 et porte sur l'audit des exercices 2022 à 2024.

Le mandat du commissaire consiste à contrôler les comptes annuels consolidés et statutaires de Montea, ainsi que des autres filiales belges du groupe Montea. En outre, le commissaire exécute les missions prescrites par le CSA, la Loi SIR et l'AR SIR.

Montea confirme que le commissaire a consenti à l'inclusion de son rapport dans ce rapport annuel et à la forme ou au contexte dans lequel il est inclus.

La base de calcul de la rémunération du commissaire est une rémunération annuelle fixe. Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2023, la rémunération fixe du commissaire EY Bedrijfsrevisoren BV, pour l'examen et l'audit des comptes statutaires et consolidés du groupe Montea s'élève à € 72.830 (hors TVA). Outre la rémunération indiquée, le commissaire a effectué les autres travaux d'audit suivants :

[3] Une "société de périmètre" est un terme utilisé dans la Loi SIR et l'AR SIR et se réfère à une société dans laquelle une SIR détient directement ou indirectement plus de 25 % du capital, y compris ses filiales au sens de l'article 6,2° du CSA

- Ordonnances légales et FSMA : € 27.550
- Autre : € 31.375
- Filiales : 40.250

10.3 Experts immobiliers

L'article 24 de la Loi SIR stipule que la SIR doit faire évaluer ses biens immobiliers par un ou plusieurs experts immobiliers indépendants. L'expert doit agir en toute indépendance, posséder la fiabilité professionnelle et l'expérience appropriée requises pour l'évaluation des biens immobiliers et disposer d'une organisation adaptée à ses missions. L'expert est nommé pour un mandat renouvelable de trois ans. Il ne peut être chargé de l'évaluation d'un certain patrimoine immobilier que pour une durée maximale de trois ans.

Montea dispose de deux experts immobiliers :

- **Jones Lang LaSalle BV** (dont le siège est situé Marnixlaan 23, 1000 Bruxelles) pour l'évaluation des actifs en Belgique, en France et en Allemagne (à l'exception des actifs évalués par Stadim BV) et des panneaux solaires. Le mandat de Jones Lang LaSalle BV, représentée par Greet Hex, a été renouvelé en 2023 et a une durée allant jusqu'au 30/06/2025.
- **Stadim BV** (dont le siège est situé Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers) pour l'évaluation de certains actifs en Belgique et des actifs aux Pays-Bas. Le mandat de Stadim BV, représentée par Leander Asnong, a une durée du 01/09/2023 au 30/06/2025.

Conformément à l'article 47 de la Loi SIR, les experts immobiliers évaluent le portefeuille immobilier de la SIR et des sociétés de son périmètre à la fin de chaque exercice. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres³, l'expert immobilier actualise l'évaluation globale préparée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens immobiliers en question. Enfin, tout bien immobilier acquis ou vendu par la SIR (ou les sociétés de son périmètre) est évalué par l'expert immobilier conformément aux dispositions de l'article 47 de la Loi SIR, avant que la transaction n'ait lieu.

Conformément à l'article 24, paragraphe 4, de la Loi SIR, la rémunération de l'expert immobilier ne peut être directement ou indirectement liée à la valeur des biens qu'il évalue. La rémunération de l'expert immobilier est calculée sur la base d'un coût fixe par site en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'expert immobilier peut en outre percevoir des rémunérations dans le cadre de missions spécifiques.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le montant total des rémunérations versées au titre de ces missions s'est élevé à € 255.510 (hors TVA).

Montea confirme que les experts immobiliers ont consenti à l'inclusion de leur rapport dans ce rapport annuel et à la forme ou au contexte dans lequel il est inclus.

10.4 Activités de recherche et de développement

Montea n'a pas mené d'activités de recherche et de développement en 2023, comme le prévoient les articles 3:6 et 3:32 du CSA.

10.5 Réglementation

Montea est une société immobilière réglementée publique de droit belge, cotée sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris.

En tant que société immobilière réglementée publique de droit belge, Montea est soumise au CSA, à la Loi SIR et à l'AR SIR. En tant que société cotée, elle est également soumise à toute la législation pertinente en la matière (y compris, mais sans s'y limiter, la réglementation sur la transparence). Compte tenu de sa forme juridique, Montea est supervisée par la FSMA.

Certaines sociétés du groupe Montea ont adopté une forme juridique spécifique, de sorte que les lois et règlements particuliers qui leur sont applicables doivent également être pris en compte :

- La succursale stable de Montea en France (Montea SA) est reconnu comme SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) ;
- Certaines des sociétés du périmètre belge ont pris la forme d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) au sens de l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissements immobiliers spécialisés ;

- Pour réaliser ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea Nederland N.V. et ses filiales ont définitivement obtenu le statut FBI pour les exercices 2015 à 2022. Soutenue par le droit européen et l'attribution du statut pour les années 2015 à 2022, l'engagement de Montea reste de pouvoir appliquer le statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2023 également. Les déclarations fiscales seront donc déposées en tant que FBI (jusqu'en 2024) car Montea reste d'avis qu'elle remplit toujours toutes les conditions pour pouvoir prétendre au statut de FBI.¹

Les détails de chacune de ces formes juridiques sont expliqués ci-dessous.

10.5.1 La société immobilière réglementée en Belgique

Le statut de société immobilière réglementée (SIR), introduit par la Loi SIR, permet de créer en Belgique des sociétés d'investissement immobilier similaires à celles qui existent dans de nombreux autres pays : Real Estate Investments Trusts (REITs) aux Etats-Unis, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REITs en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REITs au Royaume-Uni.

Les principales caractéristiques de la SIR sont les suivantes :

- doit être établie sous la forme d'une société anonyme ;
- cotation en bourse avec un « free float » minimum de 30 % ;
- sous la supervision de la FSMA ;
- peut exercer toutes les activités liées à l'établissement, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ;
- ne peut pas exercer d'activités en tant que « promoteur de la construction » ;
- diversification obligatoire des risques : pas plus de 20 % des actifs consolidés de la Société ne peuvent être investis (i) dans des biens immobiliers constituant une seule entité immobilière ni (ii) dans « d'autres biens immobiliers » tels que définis à l'article 2, 5°, vi à xi de la Loi SIR ;
- le taux d'endettement (statutaire et consolidé) est limité à 65 % des actifs (statutaires et consolidés) ;

- l'octroi de garanties et d'hypothèques est limité à 50 % de la juste valeur totale de l'ensemble consolidé des biens immobiliers de la SIR et des sociétés de son périmètre et à 75 % de la valeur des biens grevés concernés ;
- des règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- évaluation trimestrielle des actifs par un expert immobilier indépendant ;
- entrée des bâtiments à leur juste valeur, pas d'amortissement ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de cession diminués des charges d'exploitation et des charges financières) sont exonérés de l'impôt sur les sociétés pour ce qui concerne la SIR (pas pour les entreprises de son périmètre), mais les impôts sur les dépenses non admises et les avantages anormaux et bénévoles sont dus ;
- distribution obligatoire d'au moins 80 % du montant du résultat statutaire ajusté et des plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers non exemptés de l'obligation de distribution ; toutefois, toute diminution du taux d'endettement au cours de l'exercice peut être déduite du montant de la distribution obligatoire ;
- précompte mobilier de 30 % (sous réserve de certaines exceptions) sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées, déchargeant les personnes physiques résidant en Belgique ;
- les sociétés qui obtiennent une licence en tant que SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à une taxe de 15 % sur les plus-values latentes et sur les réserves exonérées (la « exit tax »).

10.5.2 Le fonds d'investissement immobilier spécialisé en Belgique

Les fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS) sont régis par l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (AR FIIS). Au 31/12/2023, deux sociétés du groupe Montea ont adopté le statut de FIIS, à savoir F.C.B. NV et Immo Fractal NV.

Les principales caractéristiques du statut de la FIIS sont les suivantes :

- un fonds fermé à capital fixe et non coté ;
- un régime fiscal similaire à celui d'une SIR ;
- la durée est limitée à 10 ans avec la possibilité de prolonger cette période pour des périodes successives allant jusqu'à cinq ans ;
- un régime réglementaire léger sans l'approbation et la supervision directe de la FSMA ;
- l'inscription sur la liste des FIIS tenue par le ministère belge des Finances ;
- les titres émis par un FIIS ne peuvent être acquis que par des investisseurs éligibles ;
- peuvent être exemptés de la loi relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (AIFM) si certains critères sont remplis ;
- doit détenir des biens immobiliers d'une valeur minimale de € 10.000.000 au plus tard à la fin du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des FIIS ;
- ne peut investir que dans « l'immobilier », au sens large, mais sans obligation de diversification ou de limites sur le taux d'endettement ;
- interdiction d'exercer des activités en tant que « promoteur de construction » (tel que défini dans l'AR FIIS) ;
- effectue la comptabilité conformément aux normes IFRS ;
- soumis à une distribution annuelle obligatoire de 80 % de son résultat net.

10.5.3 La Société d'investissements immobiliers Cotée (SIIC) en France

Montea dispose également d'une succursale en France avec le statut de SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

Les caractéristiques fiscales de la SIR et de la SIIC sont assez proches. En particulier, elles sont toutes deux exonérées de l'impôt sur les sociétés pour les revenus annuels et les plus-values réalisées, étant entendu que les bénéfices provenant d'activités autres que la location ou la vente de biens immobiliers sont soumis à l'impôt sur les sociétés.

Les principales caractéristiques du statut SIIC sont les suivantes :

- l'exonération d'impôt sur les sociétés de la quote-part des bénéfices provenant (i) de la location d'immeubles, (ii) des plus-values réalisées sur la vente d'immeubles, (iii) des plus-values réalisées sur la vente de titres dans des filiales ayant opté pour le statut SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant le même objet, (iv) des produits distribués

[1] Pour plus d'informations sur le statut du FBI par rapport aux entreprises de Montea concernées, voir la section 7.2.3.

- par leurs filiales ayant opté pour le statut SIIC, et (v) de la quote-part des bénéfices dans des sociétés de personnes qui exercent des activités immobilières ;
- la distribution obligatoire des résultats à hauteur de : (i) 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, (ii) 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et (iii) 100 % des dividendes qui leur sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC ;
 - lors de l'obtention du statut SIIC, une taxe unique libératoire (taxe de sortie, « exit tax ») est due. Elle est calculée sur la base de la différence entre la valeur d'investissement du portefeuille et la valeur fiscale comptable du patrimoine immobilier. Le taux de l'exit tax applicable aux SIIC est de 19 %. Le paiement de cet exit tax est étalé sur quatre ans, avec le dépôt d'une première tranche de 15 % à l'issue de la première année ;
 - pas de taux d'endettement maximum ;
 - un free float d'au moins 40 %.

10.5.4 « Fiscale beleggingsinstelling (FBI) » aux Pays-Bas

Pour réaliser ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea Nederland N.V. et ses filiales ont définitivement obtenu le statut de FBI pour les exercices 2015 à 2022. Soutenue par le droit européen et l'octroi du statut pour les années 2015 à 2022, les efforts de Montea restent concentrés sur la possibilité d'appliquer le statut de FBI aux Pays-Bas à partir de 2023 également. Les déclarations fiscales seront donc remplies en tant que FBI (jusqu'en 2024), Montea estimant qu'elle remplit toujours toutes les conditions pour prétendre au statut de FBI.

La mesure immobilière annoncée a été transposée dans la législation par le biais du Plan fiscal 2024, de sorte que les FBI ne peuvent plus investir directement dans l'immobilier néerlandais à partir de 2025. Montea Nederland N.V. et ses filiales ne peuvent donc plus prétendre au statut de FBI à partir de 2025. Les autorités fiscales néerlandaises ont pris des mesures d'accompagnement pour faciliter la restructuration des FBI immobilières, telles que l'exonération des droits de mutation.

Les principales caractéristiques (exigences légales) des FBI sont les suivantes :

- les bénéfices de la FBI sont soumis au taux d'imposition des sociétés de 0 % ;
- la forme juridique doit être une B.V., une N.V., un fonds de compte commun ou une entité similaire constituée en vertu de la législation d'un État membre de l'Union européenne ;
- l'objet et l'activité réelle de la société consistent (exclusivement) à investir des actifs ;
- l'entreprise doit respecter deux limites de financement :
 - les immeubles de placement peuvent être financés par emprunt jusqu'à 60 % de leur valeur comptable fiscale,
 - les autres investissements ne peuvent être financés par l'emprunt qu'à hauteur de 20 % de la valeur comptable fiscale ;
- la société doit se conformer à une obligation de répercussion annuelle. Cela signifie que la société doit mettre à la disposition des actionnaires l'intégralité des bénéfices de l'exercice dans les huit mois suivant la fin de l'exercice ;
- le bénéfice à mettre à disposition par la société doit être réparti de manière égale entre toutes les actions.

10.6 Transactions avec des parties liées

Pour un aperçu des transactions entre Montea et ses parties liées, nous renvoyons à la section 6.4 (relative aux conflits d'intérêts) et à la section 8.2 Note 42 de ce rapport annuel.

10.7 Documents disponibles pour consultation

Les statuts et l'acte constitutif de Montea peuvent être consultés sur le [site web](#) la [base de données des statuts](#) et au greffe du tribunal de l'entreprise de Gand, division Termonde.

Les comptes statutaires et consolidés de Montea sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions relatives à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration sont publiées dans les annexes du Moniteur belge.

Les convocations aux assemblées générales sont publiées dans les annexes du Moniteur belge et dans un quotidien financier.

Au moins pendant la période de validité de ce rapport annuel, les documents suivants peuvent être consultés sur le site web :

- les statuts coordonnés de Montea ;
- la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- les convocations et tous les documents (y compris les rapports, la correspondance, les autres documents, les informations financières historiques) relatifs à l'assemblée générale de Montea qui délibérera sur ce rapport annuel ;
- tous les rapports, lettres et autres documents préparés par un expert à la demande de Montea, dont une partie est incluse ou mentionnée dans ce rapport annuel ;
- tous les communiqués de presse, rapports annuels, rapports semestriels et autres informations financières (historiques) du groupe Montea ;
- les rapports du commissaire et des experts immobiliers ;
- les obligations de Montea et les droits des actionnaires en ce qui concerne les assemblées générales de Montea.

Ces informations resteront accessibles sur le site web de Montea pendant une période d'au moins cinq ans à compter de la date de l'assemblée générale à laquelle elles se rapportent.

10.8 Déclarations

10.8.1 Personnes responsables

L'Administrateur Unique de Montea est responsable des informations présentées dans ce rapport annuel.

10.8.2 Document d'enregistrement universel

En tant qu'autorité compétente en vertu du 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 n'approuve le document d'enregistrement que si les normes d'exhaustivité, d'intelligibilité et de cohérence définies dans le même Règlement sont respectées. Cette approbation ne doit pas être considérée comme une approbation de l'émetteur auquel ce document d'enregistrement se rapporte. Montea a opté depuis 2019 pour le dépôt de son document d'enregistrement universel sans approbation préalable conformément à l'article 9 du Règlement Prospectus. Ce document d'enregistrement universel a été déposé, sans approbation préalable, auprès de la FSMA le 18 avril 2024. Conformément au Règlement Prospectus, le présent document d'enregistrement universel tient également lieu de rapport financier annuel. Le présent document d'enregistrement universel peut être utilisé dans le cadre d'une offre publique de titres d'investissement et de l'admission de titres d'investissement à la négociation sur un marché réglementé à condition qu'il ait été approuvé par la FSMA, accompagné de toute modification, et d'une note d'opération et d'un résumé approuvés conformément au Règlement Prospectus, le cas échéant.

Les informations mises à disposition sur le site web ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, sauf si ces informations ont été expressément incorporées par référence.

10.8.3 Déclaration conformément à l'article 12 de l'AR du 14 novembre 2007

L'Administrateur Unique déclare au nom et pour le compte de Montea que, après avoir pris toutes les mesures raisonnables pour s'en assurer, et à sa connaissance, les informations contenues dans ce rapport annuel sont conformes à la réalité et qu'aucune information n'a été omise dont la divulgation modifierait la portée de ce rapport annuel et que, à sa connaissance :

- les comptes annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport annuel donne un aperçu fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la position de Montea et des entreprises incluses dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

10.8.3.1 Déclaration concernant les informations provenant de tiers

L'Administrateur Unique déclare au nom et pour le compte de Montea que les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire agréé ont été fidèlement reprises.

Pour autant que l'Administrateur Unique le sache et puisse s'en assurer à la lumière des données publiées par des tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

10.8.3.2 Déclarations concernant l'avenir

Le présent rapport annuel contient des déclarations relatives à l'avenir. Ces déclarations sont basées sur des estimations et des projections de la Société et contiennent par nature des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs susceptibles d'entraîner une différence entre les résultats, la situation financière, les performances et les réalisations actuelles et ceux exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations prévisionnelles n'impliquent aucune garantie.



10.8.3.3 Informations relatives aux années précédentes incorporées par référence

Les rapports financiers annuels des cinq dernières années, qui comprennent les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du commissaire, ainsi que les rapports financiers semestriels, peuvent être consultés sur le [site web](#).

Ce rapport annuel contient également des informations relatives aux années précédentes (2021 et 2022). Le tableau ci-dessous résume l'endroit où ces informations peuvent être trouvées dans les rapports financiers annuels correspondants :

	PAGE
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021	
Chiffres clés	Section 5, p. 34
Portefeuille immobilier	Section 7.1.2.2, p. 83
Ratios clés	Section 6.4.3, p. 49
Compte de résultats consolidé abrégé	Section 7.1.2.1, p. 80
Bilan consolidé abrégé	Section 7.1.2.2, p. 83
Performance boursière	Section 15.1, p. 156
Comptes annuels consolidés et statutaires	Section 17, p. 165 ev.
Rapport du commissaire	Section 17.9, p. 223
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022	
Chiffres clés	Section 5.1.1, p. 104
Portefeuille immobilier	Section 5.1.3.2, p. 115
Ratios clés	Section 9.3.5, p. 322
Compte de résultats consolidé abrégé	Section 5.1.3.2, p. 111
Bilan consolidé abrégé	Section 5.1.3.3, p. 114
Performance boursière	Section 6.1, p. 149
Comptes annuels consolidés et statutaires	Section 9, p. 223
Rapport du commissaire	Section 10.4, p. 391
RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023	
Chiffres clés	Section 4.1.1, p. 100
Portefeuille immobilier	Section 4.1.3, p. 108-111
Ratios clés	Section 8.3.5, p. 269
Compte de résultats consolidé abrégé	Section 4.1.3, p. 105
Bilan consolidé abrégé	Section 4.1.3, p. 108
Performance boursière	Section 5.1, p. 128
Comptes annuels consolidés et statutaires	Section 8, p. 188 et suiv.
Rapport du commissaire	Section 9.4, p. 336

10.9 Statuts

La dernière version des statuts de Montea date du 25 janvier 2024 suite à la modification des statuts dans le cadre du renouvellement et du remplacement de l'autorisation relative au capital autorisé. Toute modification des statuts de Montea doit être effectuée conformément aux règles énoncées dans le CSA, la Loi SIR et l'AR SIR.

TITRE I – FORME DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 – Forme et nom

1.1. La Société a la forme d'une société anonyme avec dénomination « Montea ».

1.2. La Société est une société immobilière réglementée publique, (abrégé, « SIR publique ») au sens de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée périodiquement (ci-après la « Loi SIR ») dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et qui se procure de ses moyens financiers en Belgique ou à l'étranger par le biais d'une offre publique d'actions.

La dénomination de la Société est précédée ou suivie par les mots « société immobilière réglementée publique de droit belge ou « SIR publique de droit belge » et tous les documents provenant de la Société comprennent la même mention.

La Société est soumise à la Loi SIR et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée périodiquement (ci-après nommé « l'AR SIR » (cette Loi et cet AR étant ensemble dénommés la « Réglementation SIR »)

Article 2 Siège, adresse e-mail et site web

Le siège est établi en Région flamande.

Le conseil d'administration est autorisé de déplacer le siège de la Société en Belgique pour autant que ce déplacement conformément à la réglementation linguistique applicable n'impose pas la modification de la langue des statuts. Cette décision ne nécessite pas de modification de statuts, sauf si le siège de la Société est déplacé dans un autre Région. Dans ce cas dernier le conseil d'administration est compétent pour décider de la modification des statuts.

Si, à la suite du transfert du siège social, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale peut prendre cette décision dans le respect des exigences relatives à la modification des statuts.

La Société peut, par simple décision du conseil d'administration constituer des sièges administrative, filiales ou agences en Belgique qu'à l'étranger.

L'adresse e-mail de la Société est : info@montea.com. Le site web de la Société est : www.montea.com

Le conseil d'administration peut changer l'adresse e-mail et le site web de la Société conformément au Code des sociétés et associations.

Article 3 – 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.

Article 4 – Clauses d'interdiction

La Société ne peut en aucun cas :

- intervenir comme promoteur dans le sens de la Réglementation SIR, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception de prêts qui sont réalisés aux conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers qui sont émis par une société ou une association de droit privé qui a été déclarée faillite, qui a conclu un accord à l'amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un report de paiement ou à l'égard de laquelle une mesure semblable a été prises à l'étranger ;
- prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires concernant les sociétés de périmètre, par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui leur reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

Article 5 - Durée

5.1. La Société est établie pour une durée illimitée.

5.2. La Société ne prend pas fin par dissolution, exclusion, retrait, faillite, réorganisation judiciaire ou toute autre cause de cessation des fonctions de l'Administrateur Unique.

TITRE II - CAPITAL – ACTIONS

Article 6 - Capital

6.1. Souscription et libération du capital

Le capital de la société s'élève à quatre cent dix millions septante quatre mille huit cent sept euros et soixante- dix-sept cents (€ 410.074.807,77) et est représenté par vingt millions cent vingt et un mille quatre cent quatre- vingt-onze (20.121.491) actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une/vingt millions cent vingt et un mille quatre cents quatre-vingt-onzième (1/20.121.491ième) 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

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois aux dates et conformément les modalités qu'il déterminera, conformément la législation applicable, à concurrence d'un montant maximum de :

- (a) deux cent cinq millions trente-sept mille quatre cent trois euros quatre-vingt-neuf centimes d'euro (€ 205.037.403,89,) pour augmentations de capital publiques par apport en numéraire avec la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible ;
- (b) deux cent cinq millions trente-sept mille quatre cent trois euros quatre-vingt-neuf centimes d'euro (€ 205.037.403,89), pour augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
- (c) quarante et un millions sept mille quatre cent quatre-vingt euros soixante-dix-huit centimes d'euro (€ 41.007.480,78), pour augmentations de capital par apports en numéraire sans

la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, étant entendu que le conseil d'administration ne puisse augmenter le capital conformément au présent point que dans la mesure où le montant cumulé des augmentations de capital effectuées conformément au présent point (c) sur une période de douze mois ne dépasse pas 10 % du montant du capital au moment de la décision d'augmenter le capital ;

(d) quarante et un millions sept mille quatre cent quatre-vingt euros soixante-dix-huit centimes d'euro (€ 41.007.480,78) pour (i) augmentation de capital par apport en nature autre que prévu sous paragraphe ;

(b) susmentionné, ou (ii) chaque autre type d'augmentation de capital pas prévu sous paragraphes (a) à (c) susmentionnés ;

étant donné que le conseil d'administration ne peut en aucun cas jamais augmenter le capital au-delà du montant maximum de quatre cent dix millions soixante-quatorze mille huit cent sept euros soixante-dix-sept centimes d'euro (€ 410.074.807,77).

Cette autorisation est accordée pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 janvier 2024.

En cas d'augmentation de capital par versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit au capital est déduit du montant permanent utilisable du capital autorisé. Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit être porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par apport en numéraire ou par apport en nature conformément aux dispositions légales, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission avec ou sans création de nouveaux titres. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également être réalisées par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription - attachés ou non à un autre bien mobilier - qui peuvent donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Les augmentations de capital par des apports en nature sont réalisées conformément aux conditions prescrites par la Réglementation SIR et conformément aux conditions prévues dans les statuts. Ces apports peuvent également porter sur des droits à dividendes dans le cadre du versement d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est autorisé à supprimer ou à limiter le droit de préférence des actionnaires, y compris en faveur de personnes bien définies qui ne sont pas membres du personnel de la société ou de ses filiales, dans la mesure où, conformément à la Réglementation SIR, un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'attribution irréductible répond aux conditions fixées par la Réglementation 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 s'appliquent pas en cas d'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 conformément à l'article 26, §1, troisième alinéa de la Réglementation SIR sont effectuées sur une période de douze (12) mois ne dépasse pas dix pour cent (10 %) du montant du capital au moment de la résolution d'augmentation de capital, ou (ii) en complément d'un apport en nature dans le cadre du versement d'un dividende optionnel dans la mesure où il est effectivement rendu payable à tous les actionnaires.

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.

Article 7 – Nature des actions

Les actions sont sans indication de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées, au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après « Titulaire »)⁹ et selon les restrictions imposées par la loi. Le Titulaire peut à tout moment et sans frais demander la conversion de ses actions nominatives en action dématérialisées. Chaque action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire ou auprès d'un teneur de compte agréé ou un organisme de liquidation.

Un registre des actions nominative est tenu sur le siège de la Société qui peut exister sous forme électronique, le cas échéant. Les Titulaires d'actions nominatives peuvent consulter le registre complet des actions nominatives.

Article 8 – Autres titres

La Société peut, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des stipulations spécifiques de la Réglementation SIR et les statuts, émettre tous les titres qui ne sont pas interdits par ou en vertu de la loi. Ces titres peuvent prendre les formes prévues par la Code des Sociétés et Associations.

Article 9 – 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.

Article 10 – 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 – 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 ;
- a 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 – 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 – 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 la Société, 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 – 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 – 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 – 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 – 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 – Surveillance révisorale

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.

Article 19 – 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 – 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 21 – Vote par procuration

Tout propriétaire de titres donnant droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, qui peut être actionnaire ou non un actionnaire.

Un actionnaire ne peut désigner pour une assemblée spécifique qu'une personne en tant que mandataire, sous réserve des dérogations prévues dans le Code des sociétés et associations. La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit être communiquée à la Société via l'adresse électronique de la société ou via l'adresse électronique spécifiquement mentionnée dans la convocation au plus tard le sixième jour précédant l'assemblée générale.

L'organe de gestion peut préparer un formulaire de procuration.

Si plusieurs personnes détiennent des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une personne soit désignée comme titulaire des droits de vote.

Article 22 - Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration de l'administrateur unique, ou en son absence, par la personne désignée par les administrateurs présents.

Le Président désigne le secrétaire et le scrutateur, qui ne doit pas nécessairement être un actionnaire. Le président, le secrétaire et le scrutateur forment ensemble le bureau.

Article 23 – Nombre de voix

Chaque action donne droit à (1) une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévus par le Code des sociétés et associations et toute autre législation.

Article 24 – Délibération

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelle que soit la proportion du capital présent ou représenté, sauf dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose

un quorum de présence à condition que l'administrateur unique soit présent ou représenté. Si l'administrateur unique n'est pas présent ou représenté, l'assemblée générale doit être convoquée à nouveau et la seconde assemblée délibère et vote valablement, que l'administrateur unique soit présent ou représenté à cette seconde assemblée.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications des statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée.

Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit être convoquée à nouveau et la seconde assemblée décidera valablement quelle que soit la proportion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

Les résolutions de l'assemblée générale relatives à une modification des statuts, à des distributions aux actionnaires ou à la révocation de l'administrateur unique ne sont valablement adoptées qu'avec l'accord de l'administrateur unique.

L'assemblée générale ne peut délibérer sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire, toute décision de l'assemblée générale est prise à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions représentées. Les votes blancs ou nuls ne peuvent être ajoutés au nombre de voix exprimées.

En cas d'égalité des voix, la proposition est rejetée.

Toute modification des statuts n'est admise que si elle est approuvée par au moins trois quarts (3/4) des voix ou, s'il s'agit de la modification de l'objet ou des objets de la Société, par quatre cinquièmes (4/5) des voix exprimées, les abstentions n'étant comptées ni au numérateur ni au dénominateur. Le vote se fait à main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix exprimées.

Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA.

Une liste de présence mentionnant le nom des actionnaires et le nombre d'actions est signée par chacun d'entre eux ou par un représentant avant l'ouverture de l'assemblée.

Article 25 – Vote à distance

Les actionnaires seront autorisés à voter à distance par lettre, au moyen d'un formulaire préparé et mis à disposition par la société, si l'organe de direction en a donné l'autorisation dans la

convocation à l'assemblée. Ce formulaire doit obligatoirement indiquer la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la désignation de l'actionnaire et son lieu de résidence ou son siège social, le nombre de voix avec lequel l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il détient, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre toute décision ou de s'abstenir, ainsi que la date limite à laquelle le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Le formulaire doit indiquer expressément qu'il doit être signé et doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée, selon les modalités communiquées dans la convocation.

Conformément à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations, l'organe de gestion peut prévoir que tout actionnaire et tout autre détenteur de titres visé à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations peut également participer à distance à l'assemblée générale par le biais d'un moyen de communication électronique fourni par la Société. Les actionnaires qui participent à l'assemblée générale de cette manière sont réputés présents au lieu où se tient l'assemblée pour l'accomplissement des conditions de majorité et de présence. Les moyens électroniques de communication visés ci-dessus doivent permettre à la société de vérifier la capacité et l'identité de l'actionnaire selon les modalités déterminées par l'organe de direction. Ce dernier peut imposer toute condition supplémentaire pour assurer la sécurité des moyens de communication électronique. Les moyens de communication électronique doivent au moins permettre aux détenteurs de titres visés au premier alinéa de prendre connaissance directement, simultanément et sans interruption des délibérations de l'assemblée et, en ce qui concerne les actionnaires, d'exercer le droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. L'organe de direction peut prévoir que les moyens électroniques de communication permettent en outre aux actionnaires de participer aux délibérations et de poser des questions. Si l'organe de direction fait usage de la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale par un moyen de communication électronique, la convocation à l'assemblée générale indique les procédures et modalités applicables.

Article 26 - Procès-verbal

Le procès-verbal de l'assemblée générale est signé par les membres du bureau et par les actionnaires qui en font demande. Les copies ou extraits du procès-verbal destinés à servir en justice ou autrement sont signés par l'administrateur unique.

TITRE V – EXERCICE – COMPTE ANNUEL - DIVIDENDES – RAPPORT ANNUEL

Article 27 – Exercice – compte annuel

L'exercice prend cours le 1 janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice les livres et les opérations comptables sont clôturés et le conseil d'administration fait un inventaire et rédige le compte annuel.

Le conseil d'administration rédige un rapport (rapport annuel), dans lequel le conseil d'administration rend compte de sa gestion. Le commissaire prépare un rapport écrit en complet (le rapport audit) pour l'assemblée générale annuelle.

Article 28 – Dividendes

La Société doit distribuer à ses actionnaires, dans les limites prescrites par le Code de sociétés et associations et la Réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la Réglementation SIR.

Article 29 – Dividende intérimaire

Le conseil d'administration peut décider, sous sa responsabilité, de distribuer un dividende intérimaire, moyennant le respect des dispositions légales applicables.

Article 30 – Mise à disposition des rapport annuels - et semestriels

Les rapports annuels et semestriels de la Société, qui contiennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société ainsi que le rapport du commissaire aux comptes, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et la Réglementation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la société sont publiés sur le site web de la société.

Les actionnaires peuvent obtenir un exemplaire gratuit des rapports annuels et semestriels au siège social de la société.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 31 – Perte de capital

En cas de réduction de la moitié ou des trois quarts du capital, l'organe de gestion doit soumettre à l'assemblée générale la demande de dissolution dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations.

Article 32 – Nomination et pouvoirs des liquidateurs

En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quel moment que ce soit, la liquidation est effectuée par l'administrateur unique qui reçoit une rémunération conforme à celle prévue à l'article 13 des statuts.

Si l'administrateur unique n'accepte pas cette mission, la liquidation est effectuée par les soins d'un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques, nommés par l'assemblée générale des actionnaires.

Si l'état de l'actif et du passif établi conformément au Code des sociétés et des associations indique que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination des liquidateurs dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise à la confirmation du président du tribunal. Cette confirmation n'est toutefois pas nécessaire si l'état de l'actif et de passif montre que la Société n'a des dettes qu'envers ses actionnaires et si tous les actionnaires créanciers de la Société confirment par écrit leur accord sur cette nomination.

Si aucun liquidateur n'est nommé ou désigné, l'administrateur unique est considéré comme liquidateur de plein droit à l'égard des tiers, mais sans les pouvoirs conférés par la loi et les statuts au liquidateur désigné dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal pour le déroulement de la liquidation. Le cas échéant l'assemblée générale détermine la rémunération des liquidateurs.

La liquidation de la Société est conclue conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Article 33 – Répartition

La répartition aux actionnaires n'aura lieu qu'après l'assemblée de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la société, après apurement de toutes les dettes ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, sera d'abord affecté au remboursement du capital libéré et le solde éventuel sera réparti également entre tous les actionnaires de la société au prorata du nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE VII – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES

Article 34 – Élection de domicile

Pour l'application des statuts, l'administrateur unique et tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout commissaire, administrateur, liquidateur sont censés élire domicile en Belgique. A défaut, ils sont censés avoir élu domicile au siège social de la Société où tous avis, convocations, assignations et significations peuvent être valablement faits à leur égard.

Les détenteurs d'actions nominatives doivent notifier tout changement de domicile à la Société. A défaut, tous avis, convocations ou notifications officielles seront valablement faits au dernier domicile connu.

Article 35 – Compétence judiciaire

Pour tous les litiges entre la Société, ses actionnaires, détenteurs d'obligations, administrateur unique, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution de ces statuts, la compétence exclusive est attribuée aux tribunaux d'entreprise du siège de la Société, à moins que la Société y renonce expressément.

Article 36 – Droit commun

Les stipulations de ces statuts qui seraient qui dérogeraient aux dispositions impératives de la Réglementation SIR ou autre législation applicable, sont réputées non écrites. La nullité d'un article ou d'une partie d'article des présents statuts n'affecte pas la validité des autres (parties de) clauses statutaires.



10.10 Tableau de concordance du document d'enregistrement universel

Ce tableau de concordance reprend les rubriques prévues aux annexes I et II du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14/03/2019 et renvoie aux pages de ce document d'enregistrement universel dans lesquelles figurent les informations relatives à chacune de ces rubriques.

CHAPITRE 1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENT	PAGE
Point 1.1	Identifier toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement, ou d'une partie seulement de ces informations, auquel cas il convient d'indiquer de quelle partie il s'agit. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	Section 10.8, p. 361
Point 1.2	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que les informations contenues dans les parties dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et que lesdites parties ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	Section 10.8, p. 362
Point 1.3	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, fournir les renseignements suivants sur cette personne: a) son nom; b) son adresse professionnelle; c) ses qualifications; d) le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le document d'enregistrement avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement aux fins du prospectus.	Section 10.2 et 10.3, p. 357
Point 1.4	Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	Section 10.8.3, p. 362

Point 1.5	Une déclaration indiquant que: a) le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de [nom de l'autorité compétente], en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par [insérer nom de l'autorité compétente] ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.	Section 10.8.2, p. 360
-----------	---	------------------------

CHAPITRE 2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES PAGE

Point 2.1	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).	Section 10.2, p. 357
Point 2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été démis de leurs fonctions ou n'ont pas été reconduits dans leurs fonctions durant la période couverte par les informations financières historiques, donner les détails de cette information, s'ils sont importants.	Non applicable

CHAPITRE 3 FACTEURS DE RISQUE PAGE

Point 3.1	Fournir une description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée «facteurs de risque». Dans chaque catégorie, il convient d'indiquer en premier lieu les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par l'émetteur, l'offreur ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation sur un marché réglementé, compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et de la probabilité de leur survenance. Ces risques doivent être corroborés par le contenu du document d'enregistrement.	Section 7, p. 179 et suiv.
-----------	---	----------------------------

CHAPITRE 4 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR PAGE

Point 4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	Section 10, p. 352
Point 4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	Section 10, p. 352
Point 4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée;	Section 10, p. 352
Point 4.4	Indiquer le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, le pays dans lequel il est constitué, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire) ainsi que son site web, s'il en a un, avec un avertissement indiquant que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.	Section 10, p. 352

CHAPITRE 5 APERÇU DES ACTIVITÉS PAGE

Point 5.1	Principales activités	Section 2, p. 22 et suiv.
Point 5.1.1	Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités — y compris les facteurs clés y afférents —, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	Section 2, p. 22 et suiv.

Point 5.1.2	Mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a été publiquement annoncé, en indiquer l'état d'avancement.	Section 2, p. 22 et suiv.
Point 5.2	Principaux marchés Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant son chiffre d'affaires total par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	Section 4, p. 100 - 101 et, p. 108 - 111
Point 5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	Section 4, p. 100 et suiv.
Point 5.4	Stratégie et objectifs Décrire la stratégie et les objectifs de l'émetteur, tant financiers que non financiers (le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.	Section 4, p. 100 et suiv.
Point 5.5	S'il a une influence sur les activités ou la rentabilité de l'émetteur, fournir des informations, sous une forme résumée, sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	Non applicable
Point 5.6	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	Non applicable
Point 5.7	Investissements	Section 3.1, p. 40 et suiv.
Point 5.7.1	Décrire les investissements importants (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement.	Section 3.1, p. 40 et suiv.
Point 5.7.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	Section 3.1, p. 40 et suiv.
Point 5.7.3	Fournir des informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats.	Section 10.1, p. 353 - 356
Point 5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	Section 3, p. 38 et suiv.
CHAPITRE 6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	PAGE
Point 6.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur. Cette description peut consister en un organigramme ou en être accompagnée, si cela contribue à clarifier la structure organisationnelle du groupe.	Section 10, p. 353 - 356
Point 6.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	Section 10, p. 353 - 356
CHAPITRE 7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	PAGE
Point 7.1	Situation financière	Section 4.1, p. 100 et suiv.

Point 7.1.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un exposé fidèle de l'évolution et le résultat de ses activités ainsi que de sa situation pour chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance, de nature financière et, le cas échéant, non financière, ayant trait à l'activité spécifique de la société. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplémentaires de ces montants.	Section 4, p. 100 et suiv.
Point 7.1.2	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, l'exposé comporte également des indications sur: a) le développement futur attendu de l'émetteur b) les activités de recherche et de développement. Les exigences de la section 7.1 peuvent être satisfaites en incluant le rapport de gestion visé aux articles 19 et 29 de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁾ .	Section 4, p. 120 Section 6.3.6.5, p. 156
Point 7.2	Résultats d'exploitation	Section 4, p. 100 et suiv.
Point 7.2.1	Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou les nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, et indiquer la mesure dans laquelle celui-ci est affecté.	Section 4, p. 100 et suiv.
Point 7.2.2	Lorsque les informations financières historiques font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	Section 4, p. 100 et suiv.
CHAPITRE 8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	PAGE
Point 8.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	Section 4.2, p. 112
Point 8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	Section 4.2, p. 112
Point 8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	Section 4.2.3 et 4.2.4, p. 115 - 118
Point 8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	Non applicable
Point 8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	Section 4.2.3 et 4.2.4, p. 115 - 118

CHAPITRE 9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	PAGE
Point 9.1	Fournir une description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influencer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	Section 10.5, p. 358 - 360
CHAPITRE 10	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	PAGE
Point 10.1	Fournir une description de: a) des principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Section 3, p. 39
Point 10.2	Signaler toute tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influencer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	Section 6, p. 162 - 186
CHAPITRE 11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES	PAGE
Point 11.1	Lorsqu'un émetteur a publié une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valable), celle-ci doit être incluse dans le document d'enregistrement. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 11.2 et 11.3.	Section 4.4, p. 120 et suiv.
Point 11.2	Lorsqu'un émetteur choisit d'inclure une nouvelle prévision ou estimation du bénéfice, ou une prévision ou estimation du bénéfice précédemment publiée conformément au point 11.1, cette prévision ou estimation du bénéfice doit être claire et sans ambiguïté et contenir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur la fait reposer.	Non applicable
	La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants:	
	a) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence;	Non applicable
	b) les hypothèses doivent être raisonnables, aisément compréhensibles par les investisseurs, spécifiques et précises et sans lien avec l'exactitude générale des estimations sous-tendant la prévision;	Non applicable
	c) dans le cas d'une prévision, les hypothèses mettent en évidence pour l'investisseur les facteurs d'incertitude qui pourraient changer sensiblement l'issue de la prévision.	Non applicable

Point 11.3	Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base: a) comparable aux informations financières historiques; b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.	Section 4.4, p. 122
CHAPITRE 12	LES ORGANES DE GESTION, D'EXÉCUTION ET DE SURVEILLANCE ET LA GESTION DE L'ENTREPRISE	PAGE
Point 12.1	Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, au sein de l'émetteur, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci: a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance; b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions; c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans; d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires.	Section 6, p. 162 - 168 Non applicable Non applicable Section 6.3, p. 140 - 141 et 153 - 156
	Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d).	Section 6.5, p. 160
	Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes: a) le nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire d'énumérer toutes les filiales de l'émetteur au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance; b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins; c) le détail de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire concernant les personnes visées aux points a) et d) du premier alinéa qui ont occupé une ou plusieurs de ces fonctions au cours des cinq dernières années au moins;	Section 6.3, p. 140 - 141 Section 6.7, p. 163 Section 6.7, p. 163

	d) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.	Section 6.7, p. 163
	S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.	
Point 12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	Section 6.4, p. 156 - 159
	Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration en ce sens doit être faite.	
	Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.	
	Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 12.1 concernant la cession, dans un délai déterminé, des valeurs mobilières de l'émetteur qu'elles détiennent.	
CHAPITRE 13 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		PAGE
	Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d):	
Point 13.1	Indiquer le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par la personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.	Section 6.8, p. 163 - 177
Point 13.2	Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.	Section 6.8, p. 163 - 177
CHAPITRE 14 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		PAGE
	En ce qui concerne le dernier exercice clos de l'émetteur et, sauf indication contraire, en ce qui concerne les personnes visées au point 12.1, premier alinéa, point a), indiquer ce qui suit :	
Point 14.1	Le cas échéant, la date d'expiration du mandat en cours et la période pendant laquelle la personne concernée a exercé le mandat.	Section 6.3, p. 138

Point 14.2	Des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration appropriée attestant de l'absence de tels avantages.	Section 6.7, p. 162 - 163
Point 14.3	Des informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, comprenant le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	Comité d'audit: Section 6.3.3.1, p. 147 - 149 Comité de rémunération et de désignation: Section 6.3.3.2, p. 149 - 150
Point 14.4	Une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au(x) régime(s) de gouvernance d'entreprise qui lui est (sont) applicable(s). Si l'émetteur ne s'y conforme pas, il convient d'inclure une déclaration en ce sens, assortie d'une explication des raisons de cette non-conformité.	Section 6.1.1, p. 134
Point 14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités (dans la mesure où cela a déjà été décidé par les organes d'administration et de direction et/ou l'assemblée des actionnaires).	Section 6.3, p. 138
CHAPITRE 15 SALARIÉS		PAGE
Point 15.1	Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par grande catégorie d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.	Section 9, p. 308 - 309
Point 15.2	Participations et stock options Pour chacune des personnes visées au point 12.1, premier alinéa, points a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	Section 6.8, p. 173 - 175
Point 15.3	Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	Section 6.8, p. 173 - 175
CHAPITRE 16 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		PAGE
Point 16.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue à la date du document d'enregistrement. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de telles personnes.	Section 5.2, p. 129

Point 16.2	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur détiennent des droits de vote différents, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels droits de vote.	Section 5.2, p. 129
Point 16.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	Section 5.2, p. 129
Point 16.4	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	Section 6.6, p. 162 - 163

CHAPITRE 17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	PAGE
--------------------	--	-------------

Point 17.1	Le détail des transactions avec des parties liées [qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil (2)] conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement doit être divulgué conformément à la norme pertinente adoptée en vertu du règlement (CE) no 1606/2002, si elle est applicable à l'émetteur. Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées: a) la nature et le montant de toutes les transactions qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours ; b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.	Section 10.6, p. 360
------------	--	----------------------

CHAPITRE 18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	PAGE
--------------------	---	-------------

Point 18.1	Informations financières historiques	Section 8.1, p. 190
Point 18.1.1	Fournir des informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Section 8.1, p. 190
Point 18.1.2	Changement de date de référence comptable. Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les informations financières historiques auditées couvrent une période de 36 mois au moins, ou toute la période d'activité de l'émetteur si celle-ci est plus courte.	Non applicable

Point 18.1.3	Normes comptables Les informations financières doivent être établies conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'adoptées dans l'Union conformément au règlement (CE) no 1606/2002.	Les informations financières incluses dans la section 9 (et en général, l'ensemble de l'URD) ont été préparées conformément à cette exigence.
--------------	--	---

Si le règlement (CE) no 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec:

- a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE;
- b) les normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002 pour les émetteurs des pays tiers. Si les normes comptables nationales du pays tiers ne sont pas équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002, les états financiers doivent être retraités conformément au règlement.

Point 18.1.4	Changement de référentiel comptable Les dernières informations financières historiques auditées, contenant des informations comparatives pour l'exercice précédent, doivent être établies et présentées sous une forme correspondant au référentiel comptable qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.	Les informations financières incluses dans la section 9 (et en général, l'ensemble de l'URD) ont été préparées conformément à cette exigence. Montea n'a pas l'intention d'adopter un nouveau cadre d'information financière.
--------------	--	---

Les changements au sein du référentiel comptable applicable à un émetteur ne nécessitent pas que les états financiers auditées soient retraités aux seules fins du prospectus. Toutefois, si l'émetteur a l'intention d'adopter un nouveau référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, il doit présenter au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, telle qu'établie par le règlement (CE) no 1606/2002), comprenant des informations comparatives, sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.

Point 18.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum: a) le bilan; b) le compte de résultat; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	Section 8, p. 190 - 269
--------------	---	-------------------------

Point 18.1.6	États financiers consolidés Si l'émetteur établit ses états financiers annuels aussi bien sur une base individuelle que sur une base consolidée, inclure au moins les états financiers annuels consolidés dans le document d'enregistrement.	Section 8.1, p. 190 et suiv.
Point 18.1.7	Date des dernières informations financières La date du bilan du dernier exercice pour lequel les informations financières ont été auditées ne doit pas remonter: a) à plus de dix-huit mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires audités; b) à plus de 16 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires non audités.	La date de clôture de l'exercice pour lequel les informations financières sont fournies est le 31 décembre 2023, la publication du présent rapport est le 18 avril 2024.
Point 18.2	Informations financières intermédiaires et autres	
Point 18.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers audités, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilancielles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.	Section 8.3.2, p. 268
Point 18.3	Audit des informations financières annuelles historiques.	Section 8.3.3, p. 268

Point 18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil (3) et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas: a) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente. b) Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques ont été refusés par les contrôleurs légaux ou s'ils contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité, ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégrales et assorties d'une explication.	Section 9.4.3, p. 337
Point 18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.	Section 9.4.2, p. 334 - 345
Point 18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.	C'est le cas dans l'ensemble de l'URD
Point 18.4	Informations financières pro forma.	
Point 18.4.1	En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influencer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	Section 8.3.4, p. 268
Point 18.5	Politique en matière de dividendes	
Point 18.5.1	Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière.	Section 8.3.5, p. 269
Point 18.5.2	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.	Section 3 Section 8.3.5, p. 269
Point 18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	

Point 18.6.1	Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Section 8.3.6, p. 269
Point 18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	
Point 18.7.1	Décrire tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	Section 8.3.7, p. 269
CHAPITRE 19	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	PAGE
Point 19.1	Capital social Fournir les informations des points 19.1.1 à 19.1.7 dans les informations financières historiques à la date du bilan le plus récent:	Section 5.2, p. 129
Point 19.1.1	Indiquer le montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions: a) le total du capital social autorisé de l'émetteur; b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées; c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale; ainsi que d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	Section 5.2, p. 129
Point 19.1.2	Indiquer s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	Non applicable
Point 19.1.3	Indiquer le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	Section 5.2, p. 129
Point 19.1.4	Indiquer le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	Non applicable
Point 19.1.5	Fournir des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	Non applicable
Point 19.1.6	Fournir des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	Non applicable
Point 19.1.7	Fournir un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, en mettant en exergue tout changement survenu.	Section 5.2, p. 129
Point 19.2	Acte constitutif et statuts	

Point 19.2.1	Le cas échéant, indiquer le registre et le numéro d'entrée dans le registre; décrire sommairement l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts.	Section 10, p. 364 et suiv.
Point 19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	Non applicable
Point 19.2.3	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	Section 6.6, p. 160 - 163
CHAPITRE 20	CONTRATS IMPORTANTS	PAGE
Point 20.1	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie. Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	Section 6, p. 160 et suiv.
CHAPITRE 21	DOCUMENTS DISPONIBLES	PAGE
Point 21.1	Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement. Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	Section 10.7, p. 361

10.11 Glossaire

Administrateur Unique ou Administrateur Statutaire	Montea Management NV, dont le siège est situé Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, inscrite au Registre des Personnes Morales (RPM) de Gand, division Termonde, 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, tel que modifié de temps à autre.
Charte de gouvernance d'entreprise	La charte de gouvernance d'entreprise de Montea telle qu'approuvée par l'Administrateur Unique le 28 octobre 2021.
Code 2020	Le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, publié par la Commission de gouvernance d'entreprise, est disponible en ligne.
CSA	Le Code belge des Sociétés et des Associations daté du 23 mars 2019, tel que modifié de temps à autre.
Dettes financières moyenne	La moyenne de toutes les dettes financières sur une période définie, à l'exclusion de la valeur négative des instruments de couverture.
Dividende optionnel	Un dividende pour lequel l'actionnaire a le choix de recevoir le dividende en espèces ou en actions.
Durée moyenne des contrats de location	La moyenne pondérée de la durée des baux en cours jusqu'à la première date de rupture possible.
FBI	« Fiscale Beleggingsinstelling » telle que visée à l'article 28 de la Loi néerlandaise de 1969 relative à l'impôt sur les sociétés.
FSMA	Autorité des services et marchés financiers
IFRS	International Financial Reporting Standards.
IRS	Interest Rate Swap (Swap de taux d'intérêt).
Juste valeur	Valeur comptable selon les règles IAS/IFRS. Valeur du portefeuille immobilier, y compris la déduction des frais de transaction relatifs au portefeuille immobilier en France et aux Pays-Bas.
Loi du 2 mai 2007	Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
Loi SIR	La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre.
Marge opérationnelle	Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.
Montea ou Société	Montea NV, société immobilière réglementée publique de droit belge, dont le siège est situé Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Aalst (Erembodegem), inscrite au Registre des Personnes Morales (RPR) de Gand, division Termonde sous le numéro 0417.186.211.
Prime/décote	Différence en % entre le cours de bourse et la valeur nette par action.
Règlement Prospectus	Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relatif au prospectus.

Réglementation sur la transparence	La réglementation applicable en matière de transparence des participations importantes au sein des sociétés cotées, comme plus spécifiquement contenue dans la Loi du 2 mai 2007 et l'arrêté royal du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes.
Rendement en dividende	Dividende brut divisé par le cours de l'action à la fin de la période.
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.
Rendement net de l'immobilier	Revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Résultat EPRA	Il s'agit du résultat net (après prise en compte du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt sur les sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente, moins le résultat sur la vente des immeubles de placement et plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.
Résultat sur le portefeuille immobilier	Il s'agit des variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + toute moins-value ou plus-value suite à la réalisation de biens immobiliers.
Résultats sur les instruments financiers	Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêt conformément à l'IAS39.
Revenu locatif annuel contractuel	Revenu locatif annuel contractuel tel que conclu dans les baux avec les différents locataires
Risque de concentration	Risque de concentration conformément à l'article 30, §1 à 5 de la Loi SIR.
SIIC	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées selon l'article 208-C du Code Général des Impôts (français) (CGI).
SIR	Société immobilière réglementée publique de droit belge, conformément à la Loi SIR et à l'AR SIR.
Taux d'endettement consolidé et statutaire	Taux d'endettement calculé conformément à l'article 13, §1 de l'AR SIR.
Taux d'occupation	Taux d'occupation basé sur le nombre de m ² . Lors du calcul du taux d'occupation, ni le dénominateur ni le numérateur n'ont pris en compte les m ² non louables destinés à être redéveloppés et la réserve foncière.
Valeur assurée	La valeur totale de la construction neuve des bâtiments y compris la TVA non récupérable.
Valeur d'acquisition	Coût total de l'acquisition d'un bien immobilier, y compris les coûts de transaction.
Valeur d'investissement	Valeur du portefeuille immobilier, sans déduction des frais de transaction.
Valeur locative estimée	Valeur locative estimée par m ² , telle que déterminée par l'expert immobilier, en tenant compte de la localisation, des caractéristiques de l'immeuble, de l'activité, etc. et en la multipliant par le nombre de m ² .
Vélocité	Volume sur une période définie divisé par le nombre d'actions.

