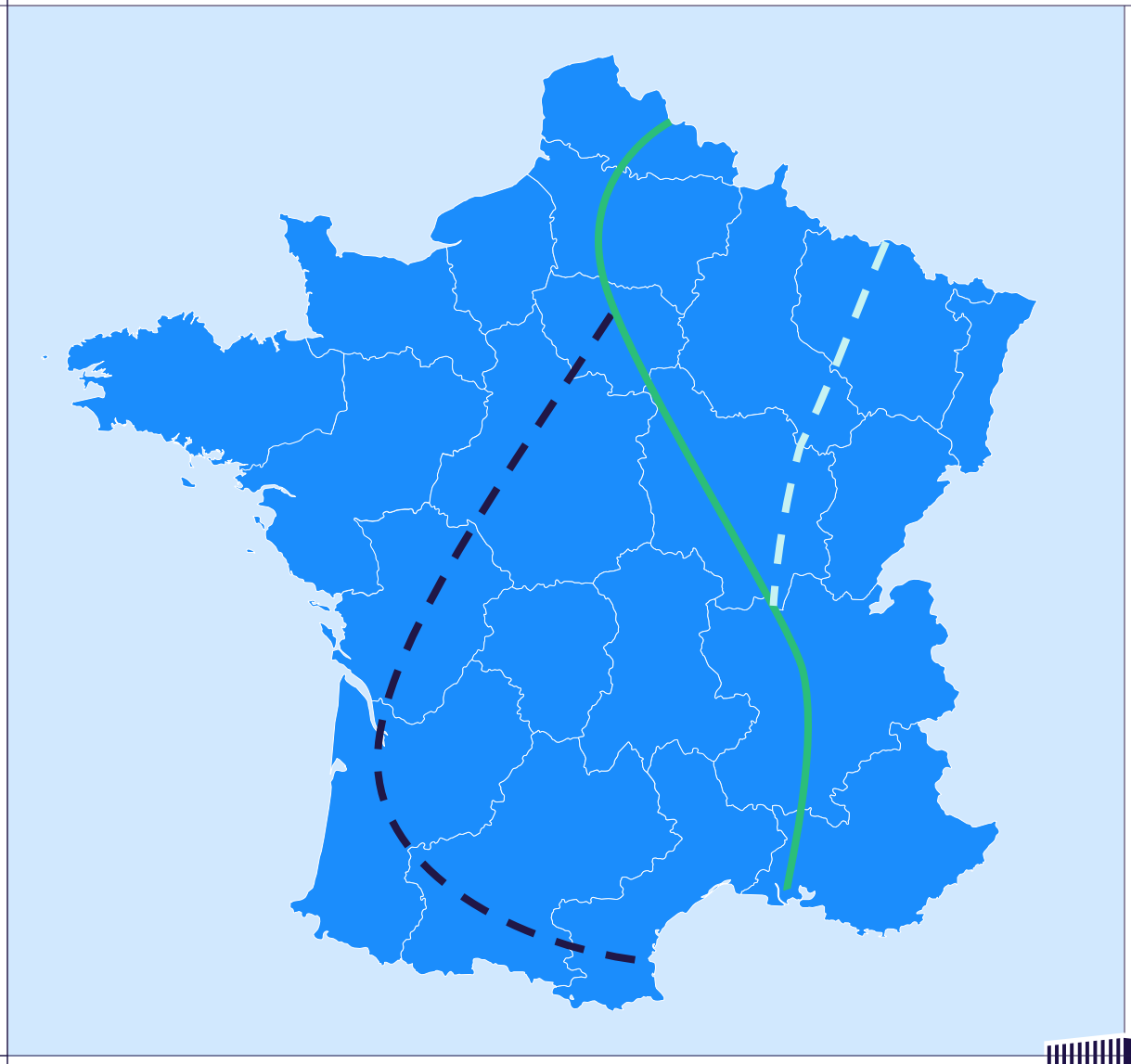
MONTEA
4 – 5 June 2024
CAPITAL MARKETS DAY
France
Luc Merigneux

Geography is destiny
* Said just a few months before invading Russia
MONTEA

France, at the crossroads of Europe



France is the **2nd economic actor** in Europe

France is a **logistics country**

Logistics & freight **champions** born in France

The will to **reindustrialize**

Backbone Western bow

MONTEA

AGENDA AGENDA AGENDA AGENDA AGENDA AGEN

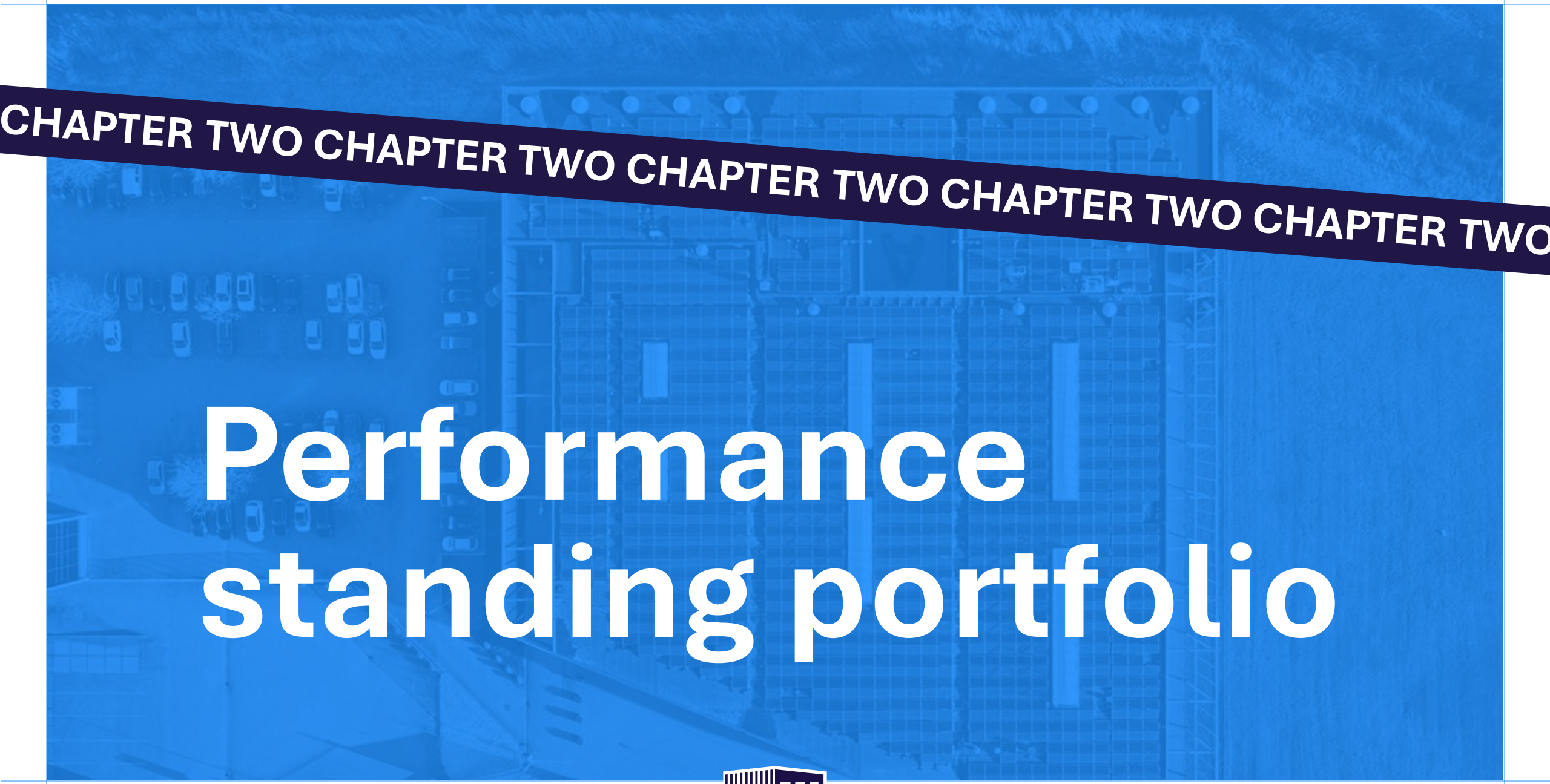
1. Boots on the ground
2. Performance standing **portfolio**
3. On the ground **market trends**
4. Business development in France
5. Conclusion

MONTEA

Boots on
the ground
E CHAPTER ONE CHAPTER ONE CHAPTER ONE CHAPTER ONE CHAPTER ONE

MONTEA

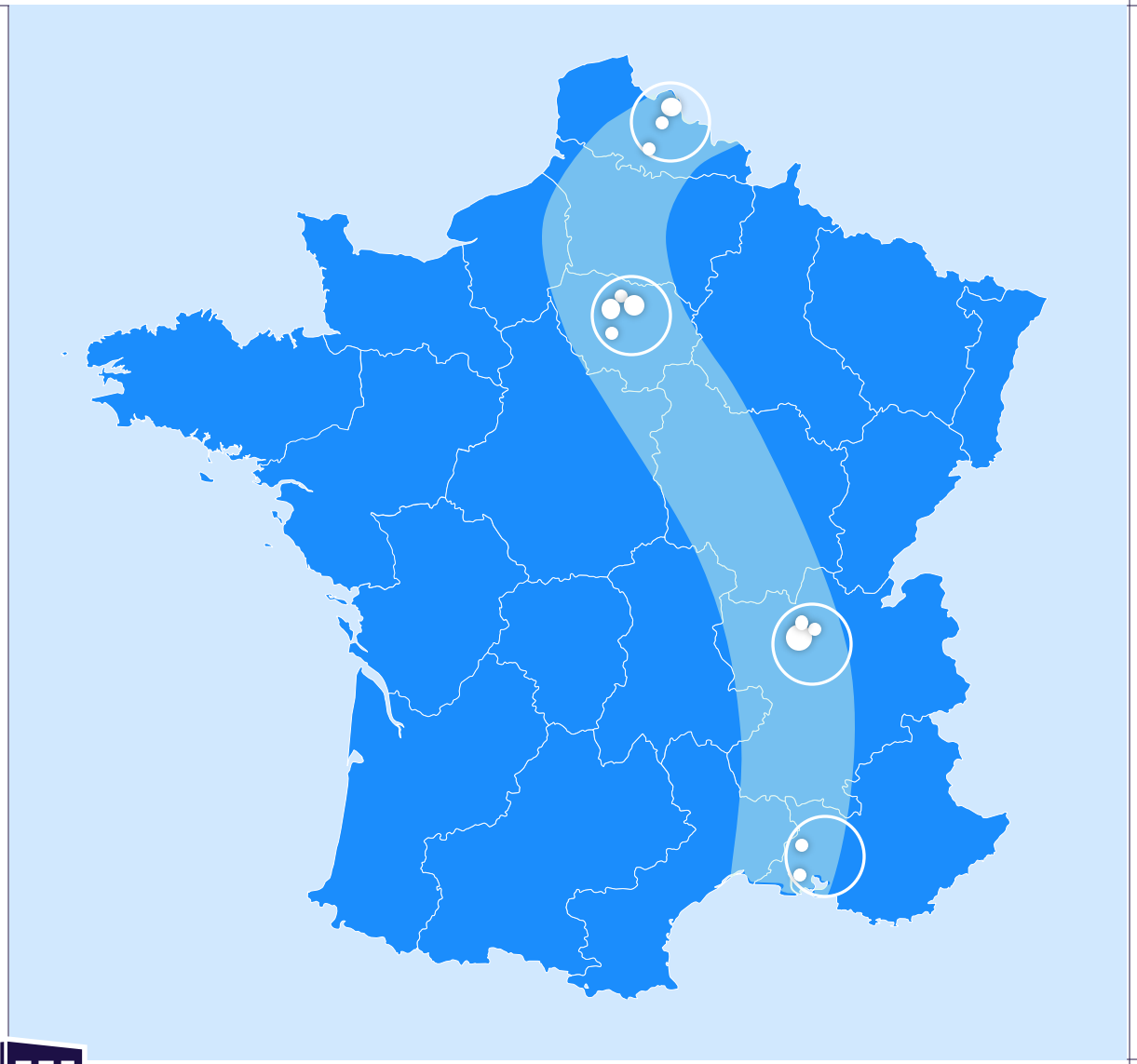
Country Team France


CHAPTER TWO CHAPTER TWO CHAPTER TWO CHAPTER TWO CHAPTER TWO
Performance standing portfolio
MONTEA

Standing portfolio performance

Growing presence

- 100% on the French backbone
- Paris, Lille, Lyon & Marseille
- 18 sites
- Key multimodal areas
- 100% occupancy



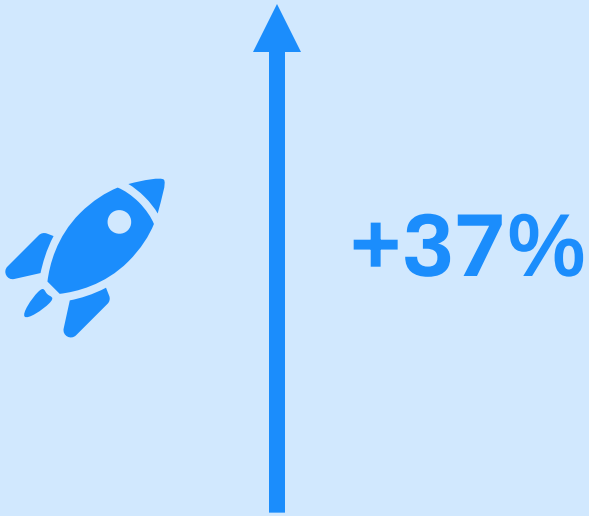
MONTEA

On the ground market trends

MONTEA

Trends, rental market

Marseille 2024 – 63€/m² ERV



Marseille 2020 – 46€/m² ERV

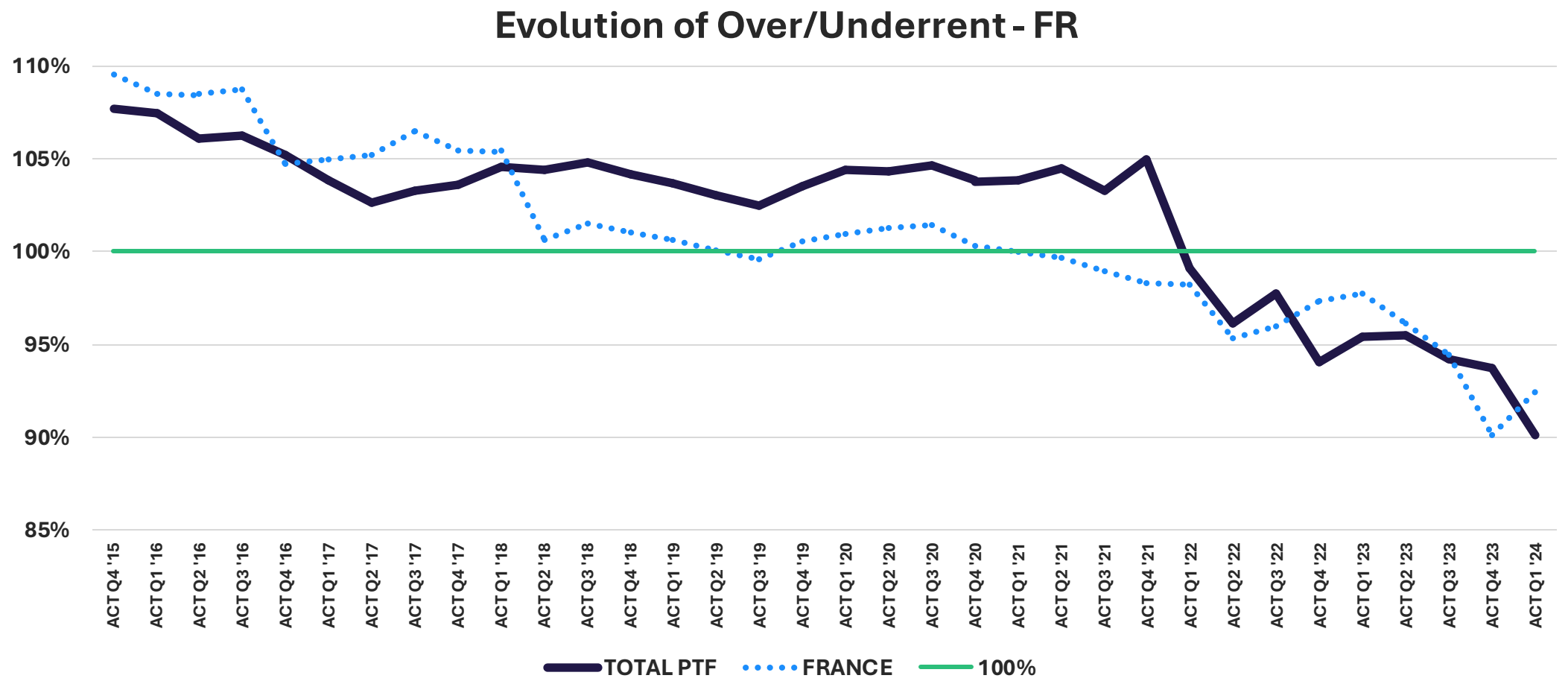
Market with lack of offer are experiencing **higher increases**

Almost no area where the **rent is <50€/m²**

A new **“wait-and-see” attitude** from the users due to the economic uncertainty

MONTEA

Evolution of over/under-rent in France

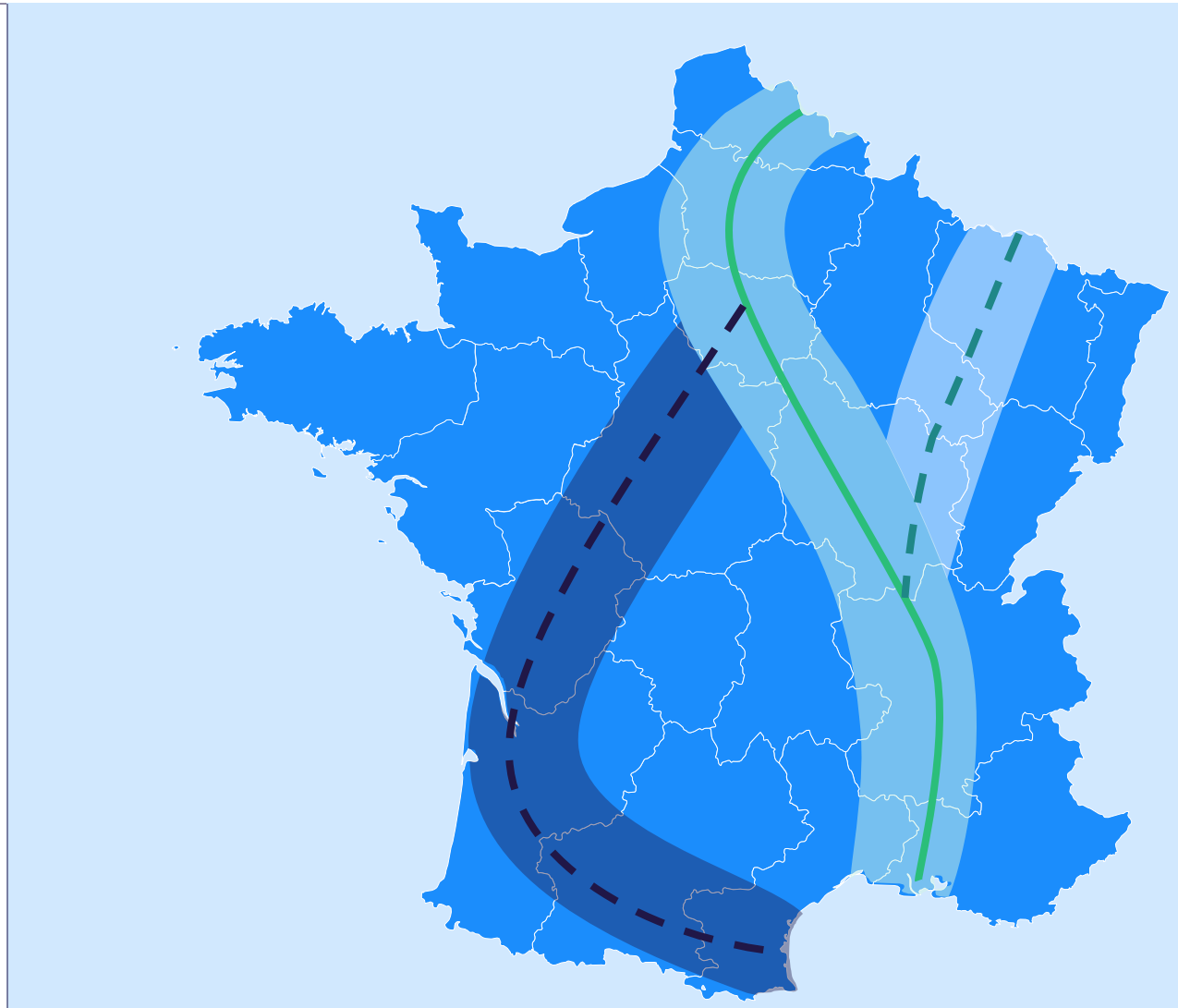


MONTEA

Expanding beyond the backbone!

More users are taking positions **outside the French Backbone**

Transaction to the **Western Bow** (Action, Carrefour) and **Grand-Est** (LIDL, Amazon)



MONTEA

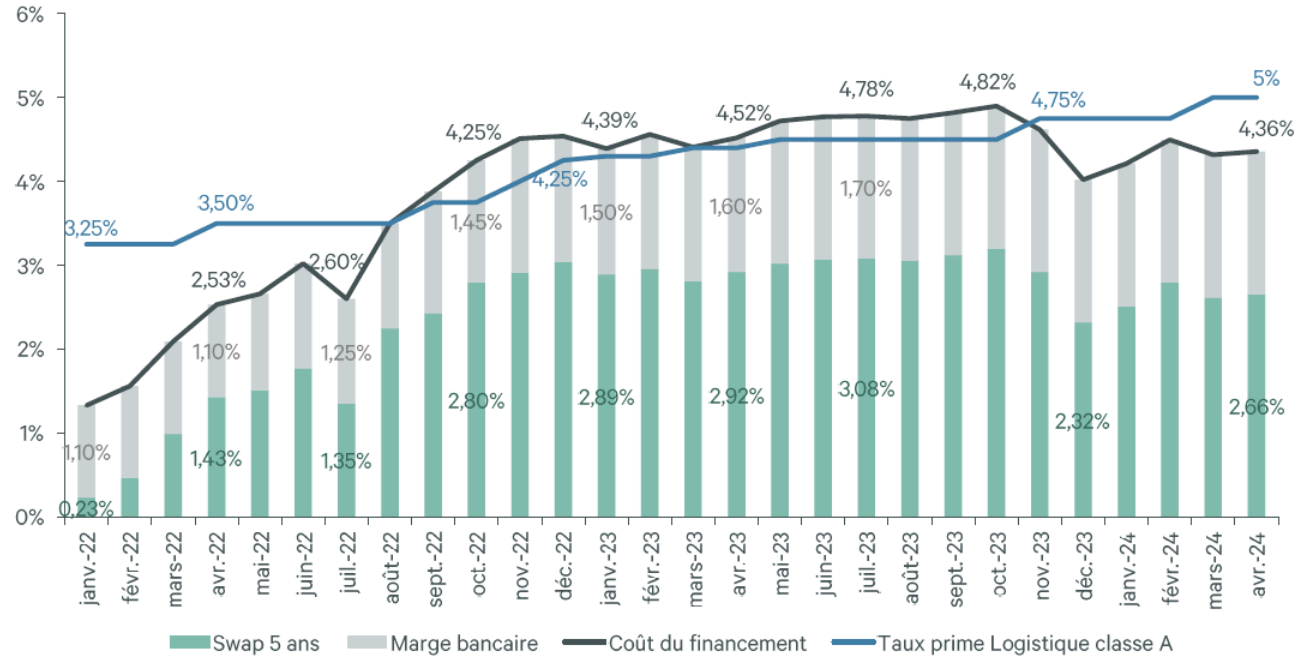
Trends investment market: stabilizing

After a first correction in 2022, France already **stabilized**

Prime yield stabilised with a discount of **c.150 bps** compared to peak

Room for compression

Évolution du taux prime Logistique et du loyer de l'argent



Sources : Banque de France, S&P Global, CBRE Research, T1 2024

MONTEA

FOUR CHAPTER FOUR CHAPTER FOUR CHAPTER FOUR CHAPTER FOUR CHAPTER FOUR CHA

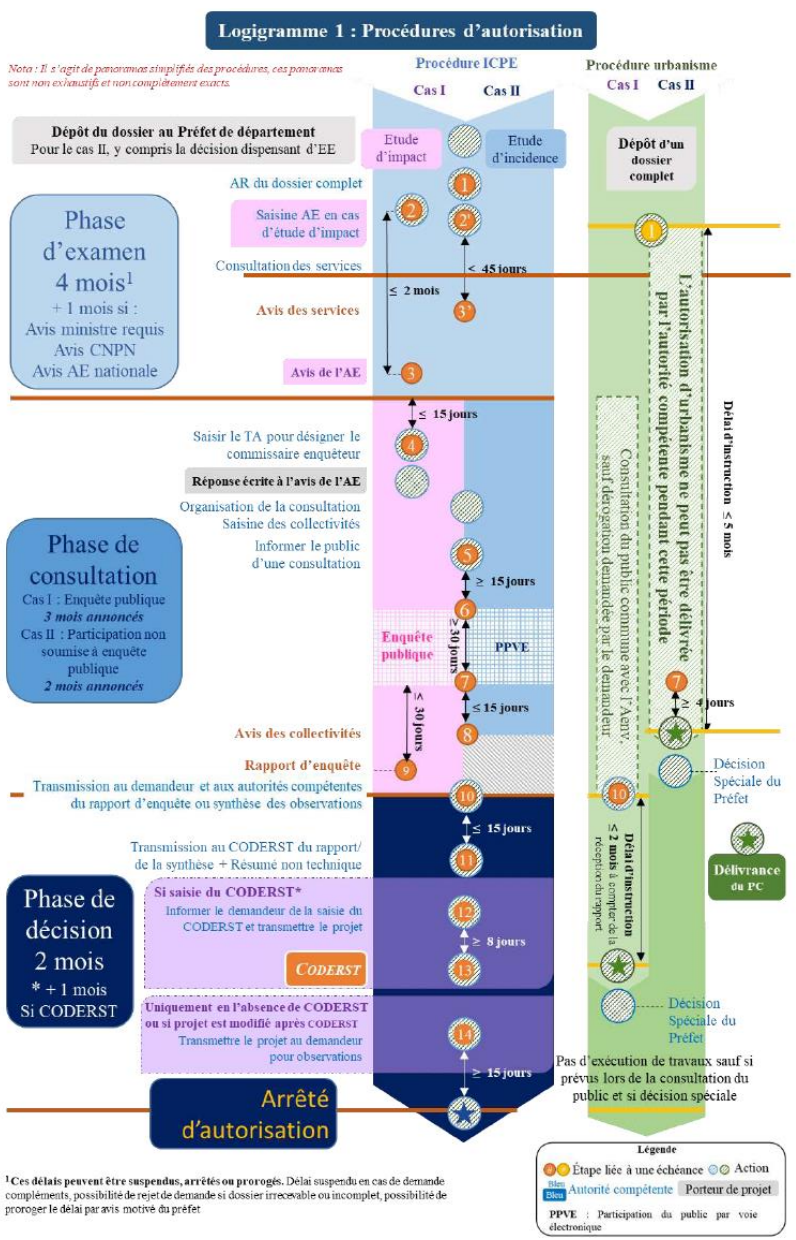
Business development in France

MONTEA

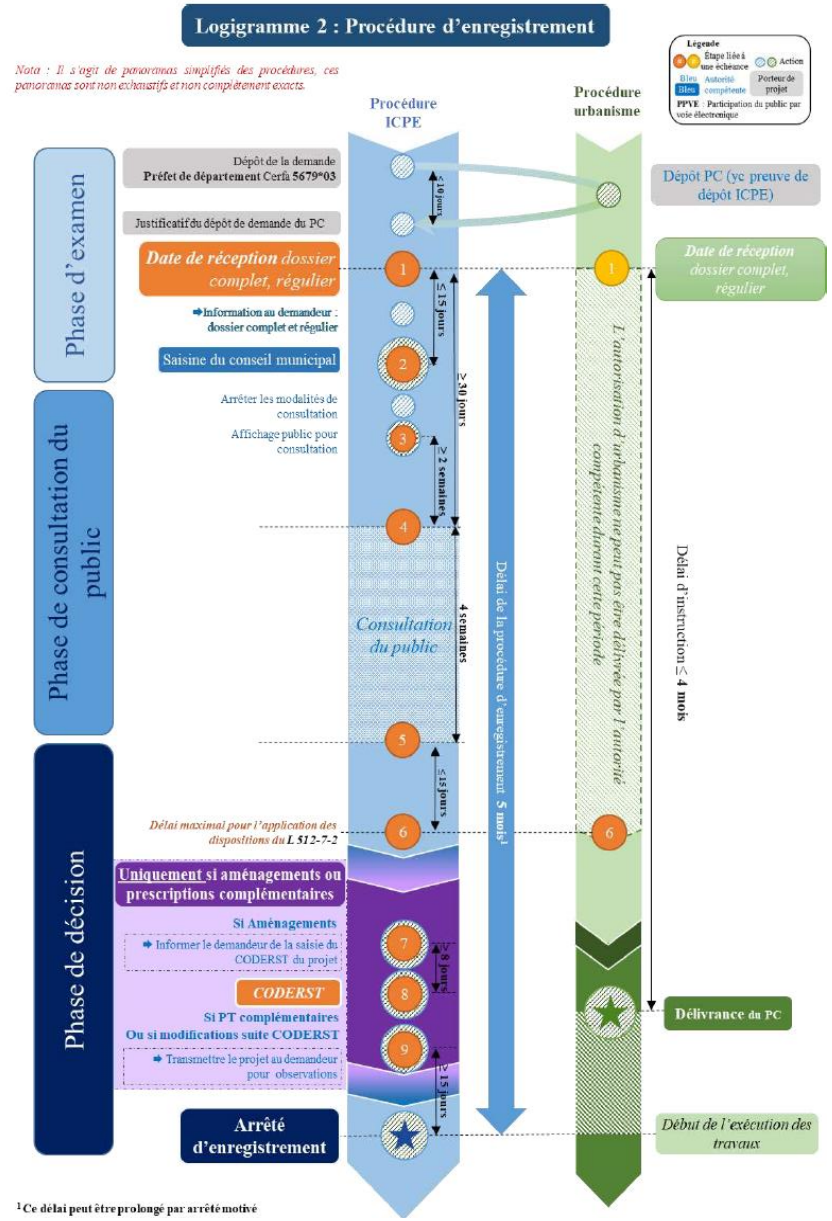
⚠ ZAN: scarcity of land will increase

“Loi ZAN”
Zero Artificialisation Nette

Step 1	Step 2	For all real estate classes
12,500 ha/year only to be **built between 2020 and 2030**, when it was 25,000 ha/year in the 2010/2020s	From **2031 to 2050**, achieve the target of **net 0 artificialization**	Housing Retail Industrial Logistics


Logigramme 1 : Procédures d'autorisation
Nota : Il s'agit de panoramas simplifiés des procédures, ces panoramas sont non exhaustifs et non complètement exacts.
Procédure ICPE
Cas I
Cas II
Procédure urbanisme
Cas I
Cas II
Dépôt du dossier au Préfet de département
Pour le cas II, y compris la décision dispensant d'EE
Etude d'impact
Etude d'incidence
Dépôt d'un dossier complet
AR du dossier complet
Saisine AE en cas d'étude d'impact
Consultation des services
< 45 jours
≤ 2 mois
Avis des services
Avis de l'AE
Phase d'examen 4 mois[1]
+ 1 mois si :
Avis ministre requis
Avis CNPN
Avis AE nationale
≤ 15 jours
Saisir le TA pour désigner le commissaire enquêteur
Réponse écrite à l'avis de l'AE
Organisation de la consultation
Saisine des collectivités
Informer le public d'une consultation
≥ 15 jours
Enquête publique
≥ 30 jours
PPVE
≤ 15 jours
≤ 30 jours
Avis des collectivités
Rapport d'enquête
Transmission au demandeur et aux autorités compétentes du rapport d'enquête ou synthèse des observations
Phase de consultation
Cas I : Enquête publique
3 mois annoncés
Cas II : Participation non soumise à enquête publique
2 mois annoncés
L'autorisation d'urbanisme ne peut pas être délivrée par l'autorité compétente pendant cette période
Délai d'instruction ≤ 5 mois
Consultation du public commune avec l'Aenv, sauf dérogation demandée par le demandeur
≥ 4 jours
Décision Spéciale du Préfet
Délivrance du PC
≤ 15 jours
Transmission au CODERST du rapport/ de la synthèse + Résumé non technique
Phase de décision 2 mois
* + 1 mois Si CODERST
Si saisie du CODERST*
Informer le demandeur de la saisie du CODERST et transmettre le projet
CODERST
≥ 8 jours
Uniquement en l'absence de CODERST ou si projet est modifié après CODERST
Transmettre le projet au demandeur pour observations
≤ 2 mois à compter de la réception du rapport
Délai d'instruction
Décision Spéciale du Préfet
≥ 15 jours
Arrêté d'autorisation
Pas d'exécution de travaux sauf si prévus lors de la consultation du public et si décision spéciale
[1] Ces délais peuvent être suspendus, arrêtés ou prorogés. Délai suspendu en cas de demande compléments, possibilité de rejet de demande si dossier irrecevable ou incomplet, possibilité de proroger le délai par avis motivé du préfet
Légende
Étape liée à une échéance
Action
Autorité compétente
Porteur de projet
PPVE : Participation du public par voie électronique

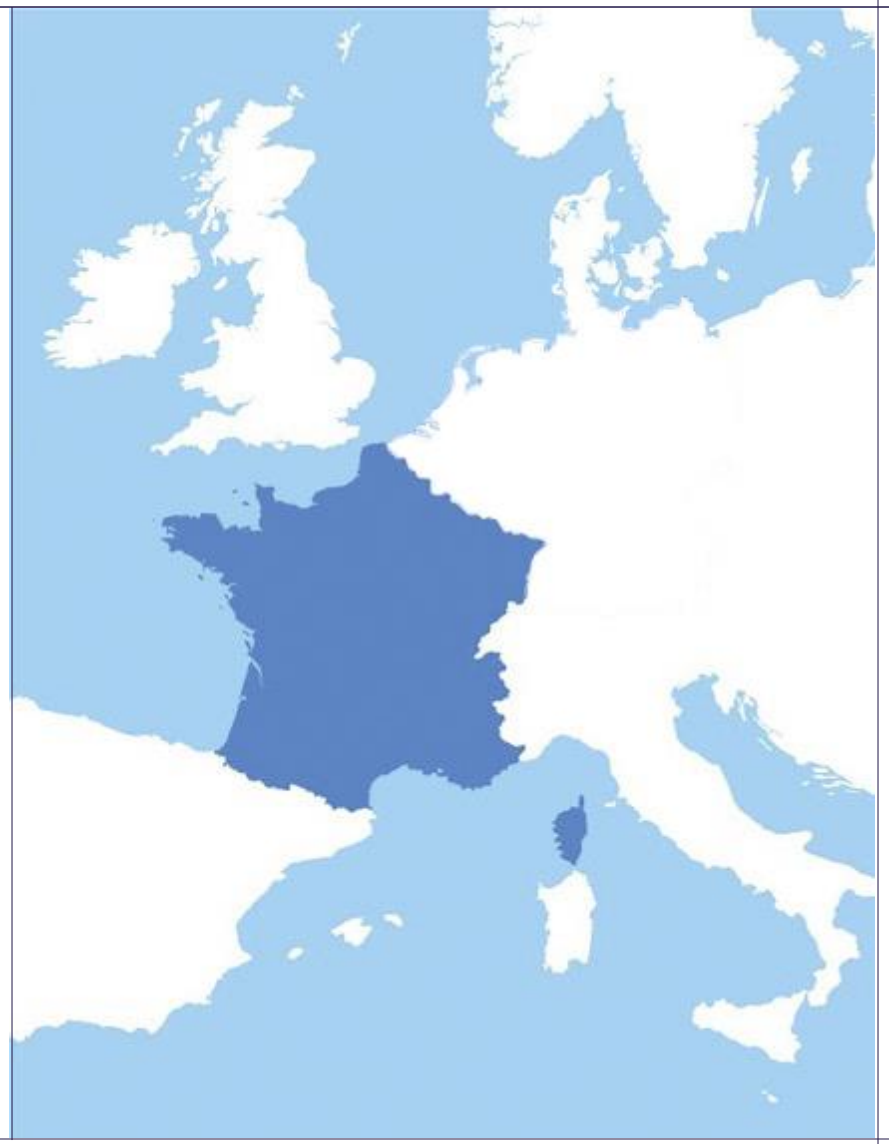
... and now


Logigramme 2 : Procédure d'enregistrement
Nota : Il s'agit de panoramas simplifiés des procédures, ces panoramas sont non exhaustifs et non complètement exacts.
Légende
Étape liée à une échéance
Action
Autorité compétente
Porteur de projet
PPVE : Participation du public par voie électronique
Procédure ICPE
Procédure urbanisme
Phase d'examen
Dépôt de la demande
Préfet de département Cerfa 5679*03
Justificatif du dépôt de demande du PC
Date de réception dossier complet, régulier
Information au demandeur : dossier complet et régulier
Saisine du conseil municipal
Dépôt PC (yc preuve de dépôt ICPE)
Date de réception dossier complet, régulier
≤ 10 jours
Phase de consultation du public
Arrêter les modalités de consultation
Affichage public pour consultation
≤ 15 jours
≥ 30 jours
≥ 2 semaines
Consultation du public
4 semaines
L'autorisation d'urbanisme ne peut pas être délivrée par l'autorité compétente durant cette période
Délai de la procédure d'enregistrement 5 mois[1]
Délai d'instruction ≤ 4 mois
Phase de décision
Délai maximal pour l'application des dispositions du L 512-7-2
≤ 15 jours
Uniquement si aménagements ou prescriptions complémentaires
Si Aménagements
Informer le demandeur de la saisie du CODERST du projet
CODERST
Si PT complémentaires
Ou si modifications suite CODERST
Transmettre le projet au demandeur pour observations
≥ 8 jours
≤ 15 jours
Arrêté d'enregistrement
Délivrance du PC
Début de l'exécution des travaux
[1] Ce délai peut être prolongé par arrêté motivé

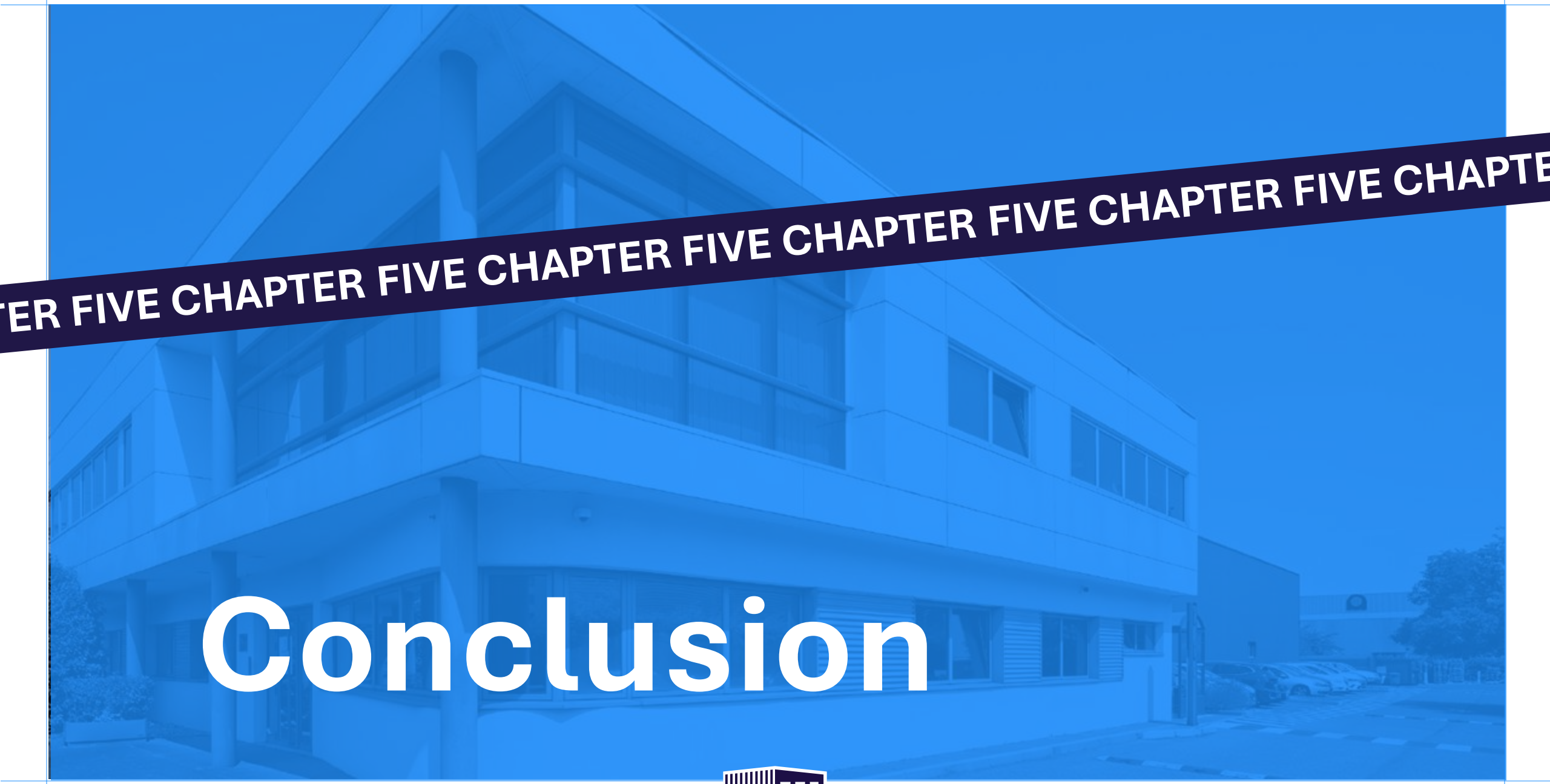
Land bank per country

Land bank per country (in m²)

Developed by 31/12/2025	329,366	12,000	464,800	0	**806,166**
Available after curent pipeline	130,028	804,972	372,285	110,794	**1,418,079**
Total land bank per country	459,394	816,972	837,085	110,794	**2,224,245**
Available after current pipeline	130,028	804,972	372,285	110,794	**1,418,079**
Share available land bank per country	9%	57%	26%	8%	**100%**



MONTEA



Conclusion

MONTEA

“Someone’s sitting in the shade today because someone planted a tree a long time ago.”
Warren Buffett
MONTEA

Space for
Growth
MONTEA