

Communiqué de presse Rapport financier semestriel

Communiqué de presse – Information réglementée
de l'administrateur unique, relative à la période
du 01/01/2022 au 30/06/2022

Embargo jusqu'au 19/08/2022 - 7h00

EN SAVOIR PLUS:

WWW.MONTEA.COM/FR



À retenir en S1 2022

- ❑ **État d'avancement Track'24 :** Depuis début 2021, Montea a **identifié¹ un volume d'investissement de € 491 millions, dont € 399 millions déjà réalisés et € 93 millions en cours de réalisation.**

Ce volume d'investissement de € 491 millions se compose d'un mix de :

- ⇒ investissements permanents (60 %)
- ⇒ projets de développement et d'extension (25 %)
- ⇒ positions foncières (15 %)

Ceci représente un **rendement initial net moyen de 5,4 %** hors réserve foncière²

- ⇒ 4,8% investissements permanents
- ⇒ 6,7% projets de développement et d'extension

- ❑ **La juste valeur du portefeuille immobilier** augmente au premier semestre 2022 de **€ 348 millions** (€ 225 millions en volume d'investissement réalisé et € 123 millions de plus-value latente sur les projets récemment réceptionnés, y compris revalorisation du portefeuille existant) soit **21 % par rapport à fin 2021.**

De ce fait, la juste valeur du portefeuille immobilier dépasse la barre des **€ 2 milliards.**

- ❑ **Succès de la croissance aux Pays-Bas :** aujourd'hui, pour la première fois, la juste valeur du portefeuille immobilier néerlandais **dépasse le niveau belge.** De même, en France, Montea passe à la vitesse supérieure avec l'arrivée de Luc Merigneux au poste de Country Director.
- ❑ Émission de € 380 millions en **Green unsecured notes via placement privé US.** Environ 50 % du financement en cours s'inscrit dans le cadre Green Finance Framework. Fin Q2 2022 le coût moyen de la dette atteint 1,8 % ; la durée moyenne résiduelle des dettes se situe à 6,5 ans ; le taux de couverture est de 88 % et la durée moyenne résiduelle des instruments de couverture se monte à 8,0 ans.
- ❑ **Des fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatil :**
 - ⇒ Endettement contrôlé de 43,1 %
 - ⇒ Forte position de liquidité
 - ⇒ Taux d'occupation élevé de 99,9 %
 - ⇒ Immeubles situés dans des endroits stratégiques
 - ⇒ Profil de trésorerie adapté à l'inflation

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

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

Résumé

À retenir en S1 2022

1. Le résultat EPRA de Montea pour les 6 premiers mois de 2022 se monte à € 32,5 millions, en hausse de 3 % sur la même période de 2021 (€ 31,4 millions). Montea a perçu au premier trimestre 2021 une indemnité non récurrente, en vertu d'une convention aux termes de laquelle Montea renonçait à son droit de préemption sur la vente éventuelle d'un terrain avec droits de superficie à Tilburg. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente perçue en 2021, le résultat EPRA progresse de 10 % comparé à la même période de 2021.

2. Le résultat EPRA par action pour S1 2022 s'élève à € 2,00 par action, comparable au résultat EPRA par action de H1 2021 (€ 1,96 par action). Compte non tenu de l'indemnité non récurrente perçue en 2021, le résultat EPRA par action progresse de 9 % comparé aux six premiers mois de 2021.

3. Depuis début 2021, Montea a identifié³ un volume d'investissement de € 491 millions, dont € 399 millions déjà réalisés et € 93 millions en cours de réalisation. Montea poursuit sur son élan de 2021. La société est sur la bonne voie pour réaliser anticipativement le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Pour fin 2022, deux ans après le lancement de Track'24, Montea prévoit d'identifier déjà 600 millions d'euros d'investissements. Le volume d'investissement actuel de € 491 millions se compose d'un mix de :

- investissements permanents; achetés en 2021 & S1 2022 + achats à finaliser après S1 2022 (env. 60 %)
- projets de développement et d'extension ; réceptionnés et en cours de réalisation fin Q2 2022 (env. 25 %)
- achats des positions foncières ; achetés en 2021 & S1 2022 (env. 15 %)

Ceci représente un rendement initial net moyen de 5,4 % hors réserve foncière⁴.

- 4,8% investissements permanents
- 6,7% projets de développement et d'extension

4. Au premier semestre 2022, un volume supplémentaire en portefeuille a été réalisé à hauteur de € 348 millions. Cette augmentation représente un volume d'investissement réalisé de € 225 millions, ainsi que la plus-value latente des projets récemment réceptionnés et les revalorisations du portefeuille existant pour la somme totale de € 123 millions. Ces revalorisations résultent essentiellement du yield shift descendant (12 points de base) sur le portefeuille existant ainsi que de la hausse des valeurs locatives estimées sur le marché (8,0 %). La juste valeur du portefeuille immobilier, développements et panneaux photovoltaïques compris, augmente à € 2.046 millions et dépasse la barre des € 2 milliards, un progrès de 21 % par rapport à fin 2021 (€ 1 698 millions).

5. Ce volume supplémentaire s'explique en partie par les nouvelles transactions d'achat qui s'inscrivent parfaitement dans le plan de croissance Track'24. Montea poursuit sa croissance :

- Acquisition du bâtiment loué à TransUniverse Forwarding SA à Gand (BE)
- Acquisition du bâtiment loué à Barsan Groep à Tilburg (NL)
- Acquisition de deux bâtiments loués à PostNL à Zwolle et 's Hertogenbosch (NL)
- Acquisition de deux projets de construction loués à GVT Transport & Logistics à Alkmaar (NL) et à Berkel & Rodenrijs (NL)
- Acquisition de deux bâtiments à Zeewolde et Almere (NL)

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

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

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

6. Au deuxième trimestre 2022, Montea a finalisé avec succès un nouveau placement privé US via l'émission de € 380 millions en Green unsecured notes. Les obligations sont réparties en quatre tranches d'une durée de 8 et 10 ans. L'opération de financement est la plus importante réalisée dans l'histoire de Montea. Suite à cette transaction, environ 50 % des financements en cours sont émis dans le cadre du Green Finance Framework, afin de pouvoir (re)financer des projets durables présentant un intérêt indéniable pour l'environnement et la collectivité. Fin Q2 2022, le coût moyen de la dette atteint 1,8 % ; la durée moyenne résiduelle des crédits se situe à 6,5 ans ; le taux de couverture est de 88 % et la durée moyenne résiduelle des instruments de couverture se monte à 8,0 ans.

7. Avec un ratio d'endettement de 43,1 % au 30 juin 2022, le bilan consolidé de Montea témoigne d'une grande solvabilité. Les indicateurs de performance du portefeuille restent également très solides. Un taux d'occupation de 99,9 %, une durée résiduelle des contrats de location jusqu'à la première échéance de 7,3 ans (hors panneaux photovoltaïques), focus permanent sur les meilleurs endroits stratégiques avec profil de trésorerie adapté à l'inflation : autant d'atouts indéniables.

8. D'importants enseignements positifs ont été obtenus dans le domaine de l'ESG, non seulement en termes d'efficacité énergétique des nouveaux développements grâce à de nouvelles études énergétiques, mais aussi en termes de ce que pensent les employés de Montea sur la base d'un scan du capital humain. En outre, les politiques existantes ont été affinées et de nouvelles politiques ont été élaborées, telles que le Supplier Code of Conduct et le Community Engagement Policy. Le premier rapport sur l'allocation et l'impact sous le Green Finance Framework a également été publié sur le site web.

Perspectives pour 2022

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

L'essentiel du plan de croissance track'24

- ❑ **Le résultat EPRA par action** augmente à **€ 4,30** en 2024
(> 20 % d'augmentation sur 2020)
- ❑ **Le dividende par action** augmente à **€ 3,45** en 2024, sur la base d'un taux de distribution de 80 %
(> 20 % d'augmentation sur 2020)
- ❑ Réalisation d'un volume d'investissement de **€ 800 millions** sur la période 2021-2024
(> 60 % d'augmentation sur Q4 2020)
- ❑ Focus sur l'**immobilier logistique durable et polyvalent**
 - ⇒ Implantations stratégiques de premier plan
 - ⇒ Sites multimodaux
 - ⇒ Bâtiments multifonctionnels
 - ⇒ Exploitation maximale de l'espace – réaménagement de friches industrielles et grises
- ❑ Montea ambitionne de réduire les **émissions de CO₂** de ses **propres opérations** de **50 % pour fin 2024**, dans le fil de l'objectif pour 2030, à savoir une **neutralité carbone complète sans compensation**
- ❑ Montea ambitionne de réduire les **émissions de CO₂** de ses **bâtiments** de **20 % pour fin 2024**, dans le fil de l'objectif pour 2050, à savoir aligner les émissions sur les objectifs de la conférence climatique de Paris (Paris Proof)

track'24



Table des matières

1	Rapport de gestion	7
1.1	Chiffres clés	7
1.2	État d'avancement Track'24 (au niveau portefeuille)	10
1.3	Événements et transactions importantes survenus en S1 2022	19
1.4	Résultats financiers du premier trimestre au 30/06/2022	31
1.5	Performance boursière de l'action Montea	40
1.6	Événements importants survenus après la date du bilan	40
1.7	Transactions entre parties liées	41
1.8	Principaux risques et incertitudes	41
2	Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007	42
3	Perspectives	43
3.1	Perspectives pour 2022	43
3.2	Track'24	45
4	Déclarations prospectives	46
5	Calendrier financier	47
	Annexes	48
	Annexe 1: Mesures de performance EPRA	48
	Annexe 2 : Calcul détaillé des APM utilisés par Montea	53
	Annexe 3: État consolidé du comptes de résultats au 30/06/2022	56
	Annexe 4: État consolidé du bilan au 30/06/2022	57
	Annexe 5: État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2022	58
	Annexe 6: État du résultat global consolidé	59
	Annexe 7: État des flux de trésorerie consolidés	60
	Annexe 8: Rapport de segment: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2022 par région géographique	61
	Annexe 9: Rapport de segment: État consolidé du bilan au 30/06/2022 par région géographique	62
	Annexe 10: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2022	63
	Annexe 11: Rapport du commissaire	66

1 Rapport de gestion

1.1 Chiffres clés

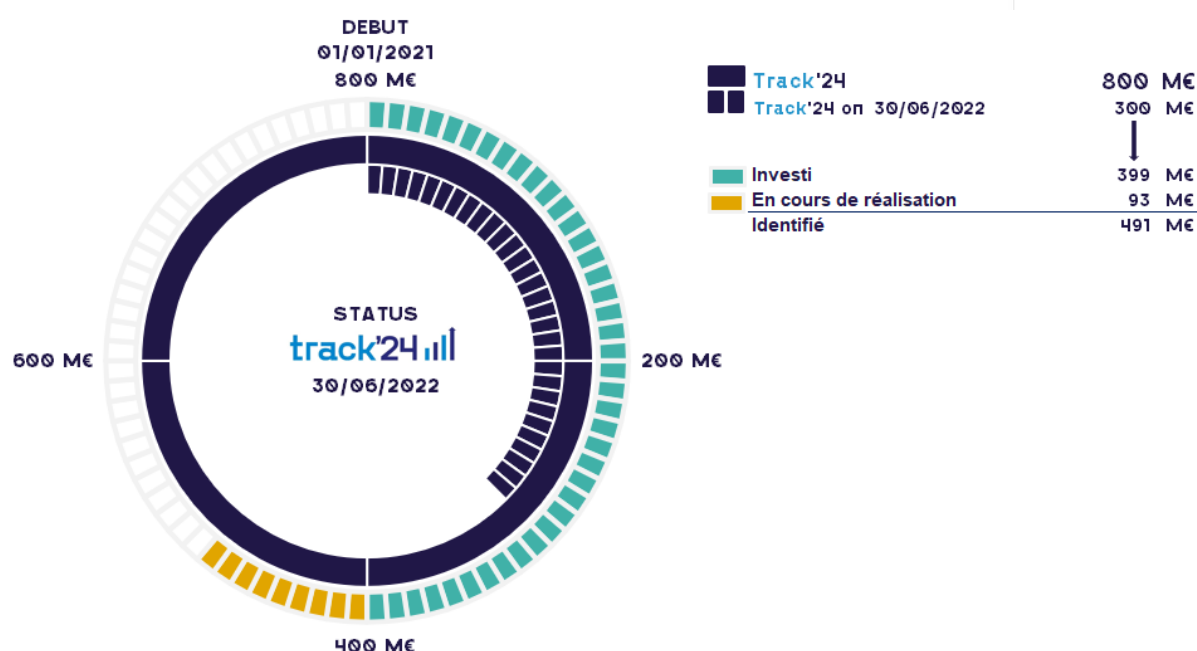
		BE	FR	NL	DE	30/06/2022 6 mois	31/12/2021 12 mois	30/06/2021 6 mois
Portefeuille immobilier								
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)								
Nombre de sites		37	17	31	2	87	79	75
Taux d'occupation (2)	%	100,0%	99,3%	100,0%	100,0%	99,9%	99,7%	99,7%
Superficie totale - portefeuille immobilier (3)	m²	780.385	200.749	733.848	35.965	1.750.947	1.545.165	1.496.981
Valeur d'investissement des immobiliers (4)	K€	833.546	238.001	894.680	43.691	2.009.918	1.635.073	1.502.383
Juste valeur du portefeuille immobilier (5)	K€	909.649	231.112	864.657	40.896	2.046.315	1.698.123	1.506.762
Immobiliers	K€	813.197	222.345	820.807	40.896	1.897.246	1.548.305	1.422.123
Projets en développement	K€	69.594	8.767	34.617	0	112.978	114.834	50.956
Panneaux photovoltaïques	K€	26.858	0	9.233	0	36.091	34.983	33.683
Surface totale - Réserve foncière	m²					1.943.662	1.991.351	1.821.894
Acquis, valorisé en portefeuille immobilier	m²					1.465.964	1.429.246	1.246.538
dont générateurs de revenus	%					67%	68%	68%
Sous contrôle, non valorisé en portefeuille immobilier	m²					477.698	562.105	575.356
Résultats consolidés								
Résultats								
Résultat net locatif	K€					42.693	75.145	38.118
Résultat immobilier	K€					46.461	84.743	44.204
Résultat avant le résultat sur portefeuille immobilier	K€					41.891	77.275	40.031
Marge d'exploitation (6)	%					90,2%	91,2%	90,6%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (7))	K€					-6.954	-11.561	-5.920
Résultat EPRA (8)	K€					32.513	60.433	31.425
Moyenne pondérée nombre d'actions						16.239.519	16.130.871	16.044.884
Résultat EPRA par action (9)	€					2,00	3,75	1,96
Résultat sur vente d'immeubles de placement	K€					19	453	1.110
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	K€					121.481	175.392	105.257
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	K€					-17.523	-21.397	-15.780
Résultat sur le portefeuille (10)	K€					103.976	154.448	90.587
Variations de la juste valeur des instruments financiers (11)	K€					42.264	12.967	6.447
Résultat net (IFRS)	K€					178.753	227.848	128.458
Résultat net par action	€					11,01	14,12	8,01
Bilan consolidé								
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (12)	K€					1.158.778	1.015.097	916.451
EPRA NRV (13)	K€					1.270.628	1.144.202	1.031.681
EPRA NTA (14)	K€					1.151.378	1.053.984	956.105
EPRA NDV (15)	K€					1.109.186	1.013.270	917.327
Dettes et passifs inclus dans le ratio d'endettement	K€					925.145	675.905	570.953
Total du bilan	K€					2.148.053	1.752.917	1.547.115
Ratio d'endettement (16)	%					43,1%	38,6%	36,9%
IFRS VAN par action (12)	€					70,56	62,60	56,52
EPRA NRV par action (13)	€					77,37	70,56	63,62
EPRA NTA par action (14)	€					70,11	65,00	58,96
EPRA NDV par action (15)	€					67,54	62,49	56,57
Cours de bourse (17)	€					91,30	132,20	99,20
Prime	%					29,4%	111,2%	75,5%

- 1) Y compris immeubles destinés à la vente.
- 2) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 3) La surface des terrains loués (partie rentable de la réserve foncière) est prise en compte à 20 % de la surface totale. En effet, la valeur locative moyenne d'un terrain est voisine de 20 % de la valeur locative d'un bien logistique.
- 4) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- 5) Valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS, hors immeubles à usage propre.
- 6) La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier. Voir annexe 2.
- 7) Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société. Voir annexe 2.
- 8) Le résultat EPRA est le résultat net (après affectation du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt des sociétés, hors impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des biens destinés à la vente, moins le résultat sur la vente d'immeubles de placement, plus les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Voir aussi annexe 1.
- 9) Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi annexe 1.
- 10) Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers. Voir annexe 2.
- 11) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IFRS 9.
- 12) VNA IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La VNA IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- 13) EPRA Net Reinstatement Value : La NRV part du principe que les entités ne vendent jamais d'actifs. Elle a pour but de refléter la valeur de reconstitution de l'entité. L'objet de cet indicateur est de déterminer ce qu'il faudrait pour reconstituer la société via les marchés d'investissement, sur la base de la structure actuelle du capital et du financement, y compris les taxes de transfert sur l'immobilier. La NRV EPRA par action est la NRV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 14) EPRA Net Tangible Assets part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui permet d'obtenir des niveaux déterminés d'impôts différés. La NTA est la NAV adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. La NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 15) EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de vente des actifs de la société qui mène à la réalisation des impôts différés ainsi qu'à la liquidation des dettes et instruments financiers. La NDV EPRA par action est la EPRA NDV basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi annexe 1.
- 16) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Voir aussi annexe 2.
- 17) Cours boursier à la fin de la période.

	Definition	Objectif	30/06/2022	30/06/2021
A) Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	€ x 1000:	
			32.513	31.425
			€/ action:	
			2,00	1,96
B) EPRA Net Reinstatement Value	La NRV suppose que les entités ne vendent jamais d'actifs et vise à représenter la valeur requise pour reconstruire l'entité.	L'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	€ x 1000:	
			1.270.628	1.031.681
			€/ action:	
			77,37	63,62
C) EPRA Net Tangible Assets	Le scénario NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	€ x 1000:	
			1.151.378	956.105
			€/ action:	
			70,11	58,96
D) EPRA Net Disposal Value	Représente la valeur pour les actionnaires dans un scénario de cession, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans la pleine mesure de leur passif, net de tout impôt en résultant.	L'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise, entraînant la réalisation d'impôts différés et la liquidation de dettes et d'instruments financiers. Cette mesure ne doit pas être considérée comme une mesure de liquidation car, dans de nombreux cas, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.	€ x 1000:	
			1.109.186	917.327
			€/ action:	
			67,54	56,57
E) Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut.	Une mesure clé pour permettre une mesure significative de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.	10,4%	10,3%
F) Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance directs)	Les charges administratives et opérationnelles (vacances directs exclus), divisés par les revenus loyer brut.	Une mesure clé pour permettre une mesure significative de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.	9,5%	9,6%
	Definition	Objectif	30/06/2022	31/12/2021
G) EPRA Taux de Vacance	Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une mesure « pure » (%) de l'espace vacant dans les immeubles de placement, basée sur l'ERV.	0,1%	0,4%
H) EPRA Net Initial Yield	Revenu locatif annualisé basé sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	4,6%	4,9%
I) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	EPRA "Topped-up" Net Initial Yield incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA Net Initial Yield relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	4,6%	4,9%

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

Depuis début 2021, Montea a identifié⁵ un volume d'investissement de € 491 millions, dont € 399 millions déjà investis et € 93 millions en cours de réalisation. Sur ces investissements identifiés, Montea prévoit de réaliser un rendement initial net moyen de 5,4 %, hors réserve foncière. En incluant la réserve foncière, le rendement initial net se situe à 5,1 %. Montea poursuit sur son élan de 2021. La société est sur la bonne voie pour réaliser anticipativement le volume d'investissement visé de € 800 millions sur la période de 2021 à 2024. Pour fin 2022, deux ans après le lancement de Track'24, Montea prévoit d'identifier déjà 600 millions d'euros d'investissements. Ces investissements comprennent des achats de terrains et de magasins loués, des projets de développement et d'extension, ainsi que des investissements en panneaux photovoltaïques.



1.2.1 Acquisitions

1.2.1.1 Aperçu des achats réalisés⁶

Dans le courant du premier semestre 2022, le volume total des achats a avoisiné € 178 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

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

⁶ Inclus dans le volume d'investissement « investi » au 30/06/2022.

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

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

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



Acquisition du bâtiment de Barsan, Tilburg (NL)⁸

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



Acquisition des bâtiments GVT, Alkmaar & Berkel et Rodenrijs (NL)⁹

Dans le courant du premier trimestre 2022, Montea a conclu un accord concernant trois projets de construction situés aux Pays-Bas qui seront loués à GVT Transport & Logistics pour un terme de 10 ans. Au premier semestre 2022, deux projets de construction ont été réceptionnés : au **premier trimestre**, le site d'Alkmaar, et au **deuxième trimestre**, le site de Berkel & Rodenrijs. Les deux endroits conviennent particulièrement à la distribution à maillage fin. Le site d'Echt sera réceptionné et acheté au troisième trimestre 2022 (cf. 1.2.1.2).



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

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

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

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

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

Acquisition du bâtiment de Transuniverse, Gand (BE)

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

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

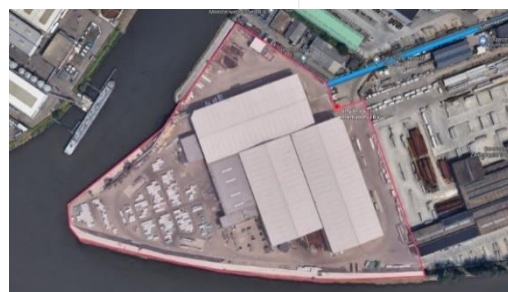
Sale and lease back Catharijne & Zeewolde (NL)¹⁰

En 2013, Montea avait déjà acquis un premier centre de distribution de quelques 24 700 m² à Almere. Au **deuxième trimestre**, Montea a renforcé son portefeuille en signant deux transactions de sale & lease back, à Almere et Zeewolde. Ces sites sont idéalement situés avec un accès direct aux autoroutes A6 (Amsterdam – Nord-des pays bas) et A27 (Breda – Almere). La superficie totale de ces sites est d'environ 61 600 m² dont quelques 37 650 m² d'espace logistique et d'environ 4 600 m² d'espace de bureaux et mezzanine. Les deux sites font l'objet d'un contrat de location d'une durée fixe de 10 ans.

1.2.1.2 Aperçu des achats à finaliser après S1 2022¹¹

Acquisition d'un site industriel, Zwijndrecht (NL)¹²

Au début du **troisième trimestre**, Montea a acheté de LCN Capital Partners un site stratégique situé à Zwijndrecht. Il s'agit d'un terrain de quelque 64 000 m² comprenant un entrepôt de production et d'entreposage d'environ 25 700 m², avec stockage extérieur. Le bâtiment est actuellement loué pour un terme fixe de 14 ans à Jiffy Products Nederland. Cette entreprise est spécialisée dans le développement de solutions de culture durable pour agriculteurs et horticulteurs professionnels.



¹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com.

¹¹ Inclus dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » le 30/06/2022.

¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com.



Montea investit dans la logistique urbaine, Avignon (FR) ¹³

Poursuivant sa croissance française, Montea a acheté au début du **troisième trimestre** un entrepôt à Avignon. Il s'agit d'un terrain d'environ 26 500 m² sur lequel se trouve un bâtiment d'environ 12 700 m². Le bâtiment est actuellement loué à DPL France – Rozenbal, une société spécialisée dans la fabrication et de la commercialisation des articles de ménage.

Acquisition du bâtiment de GVT, Echt (NL)¹⁴

Au **troisième trimestre** 2022, le site d'Echt, loué pour un terme fixe de 10 ans à GVT Transport & Logistics, a été réceptionné. Comme ses homologues d'Alkmaar et Berkel & Rodenrijs, l'endroit convient particulièrement à la distribution en maillage fin (cf. 1.2.1.1).



1.2.2 Projets de développement et d'extension

1.2.2.1 Projets réceptionnés dans le courant de S1 2022¹⁵

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

Park Logistic A12, Waddinxveen (NL)

Au **premier trimestre** 2022, la première phase (50 % du terrain acheté en 2020) de développement d'un centre de distribution a été réceptionnée à Waddinxveen, aux Pays-Bas. Le site est entièrement prélué à HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans.¹⁶



Phase 1 développement :

- Achat terrain : Q3 2020
- Superficie terrain¹⁷ : 60 000 m²
- Superficie espace de stockage : env. 50 000 m²
- Début du développement : Q1 2021
- Réception : 28/02/2022
- Locataire : HBM Machines B.V. pour un terme fixe de 10 ans
- Valeur d'investissement : environ € 40 millions

¹³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com.

¹⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou www.montea.com.

¹⁵ Inclus dans le volume d'investissement « investi » au 30/06/2022.

¹⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/12/2020 ou www.montea.com.

¹⁷ La superficie totale du terrain acheté atteint 120 000 m². La phase 2 (60 000 m²) ne sera considérée comme projet identifié qu'à partir du début de la construction.

Centre de recyclage et de distribution Cleantech, Tiel (NL)¹⁸

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



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

1.2.2.2 Projets en cours de réalisation en 2022¹⁹

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

Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)²⁰

Au deuxième trimestre 2021, Montea a signé un bail de huit ans avec Raben Netherlands B.V. pour le développement d'un nouveau centre de distribution d'environ 26 500 m² dans le parc d'activités Vosdonk à Etten-Leur. Montea avait déjà signé en 2019 la convention d'achat de cette friche industrielle de 37 520 m². Le site a été entièrement réhabilité et, le 01/07/2022 les travaux de construction ont été achevés et le site a été réceptionné.



- Achat terrain : Q4 2019
- Superficie terrain : environ 37 520 m²
- Superficie du centre de distribution : environ 26 500 m²
- Début du développement : Q3 2021
- Réception : 01/07/2022
- Locataire : Raben Netherlands B.V. pour un terme fixe de 8 ans
- Valeur d'investissement terrain + développement : environ € 20 millions

¹⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/04/2021 ou www.montea.com.

¹⁹ En partie inclus dans le volume d'investissement réalisé au 30/06/2022 et en part dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 30/06/2022.

²⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/06/2021 ou www.montea.com.

Blue Gate, Anvers (BE)

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

Durant le troisième trimestre 2021, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution d'environ 8 500 m². Le site est entièrement prêté à Amazon Logistics pour un terme fixe de 15 ans. Le centre de distribution sera certifié BREEAM Excellent.



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

Collaboration structurelle avec Cordeel, Tongeren (BE)²¹

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



Au quatrième trimestre 2021, dans une première phase, Montea a fait l'acquisition de deux terrains d'environ 180 000 m² à Tongres. Sur le premier terrain, dès 2021, un premier bâtiment prêté (XPO Logistics) de 20 000 m² a déjà été développé. Le développement d'un deuxième bâtiment de 20 000 m² a commencé.

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

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

²¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/01/2022 ou www.montea.com.

1.2.2.3 Développements dans le portefeuille PV

Les toitures généralement plates de l'immobilier logistique se prêtent parfaitement à l'installation de panneaux photovoltaïques. À la fin du deuxième trimestre 2022, le parc photovoltaïque comporte un total de 39 installations solaires réparties sur la Belgique et les Pays-Bas.

43 100 MWh production totale
Énergie pour **12 300 familles**
Équivalent absorption de CO₂ de **750 hectares de forêts**

Réalisations prévues en 2022²²

Au premier semestre 2022, une nouvelle installation PV est entrée en service en Belgique. Elle représente un investissement total d'environ € 1,1 million. De ce fait, les installations PV produisent en Belgique quelque 29 500 MWh, l'équivalent de la consommation de quelque 8 400 familles.

Réalisations prévues dans la première moitié de l'année 2022²³

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

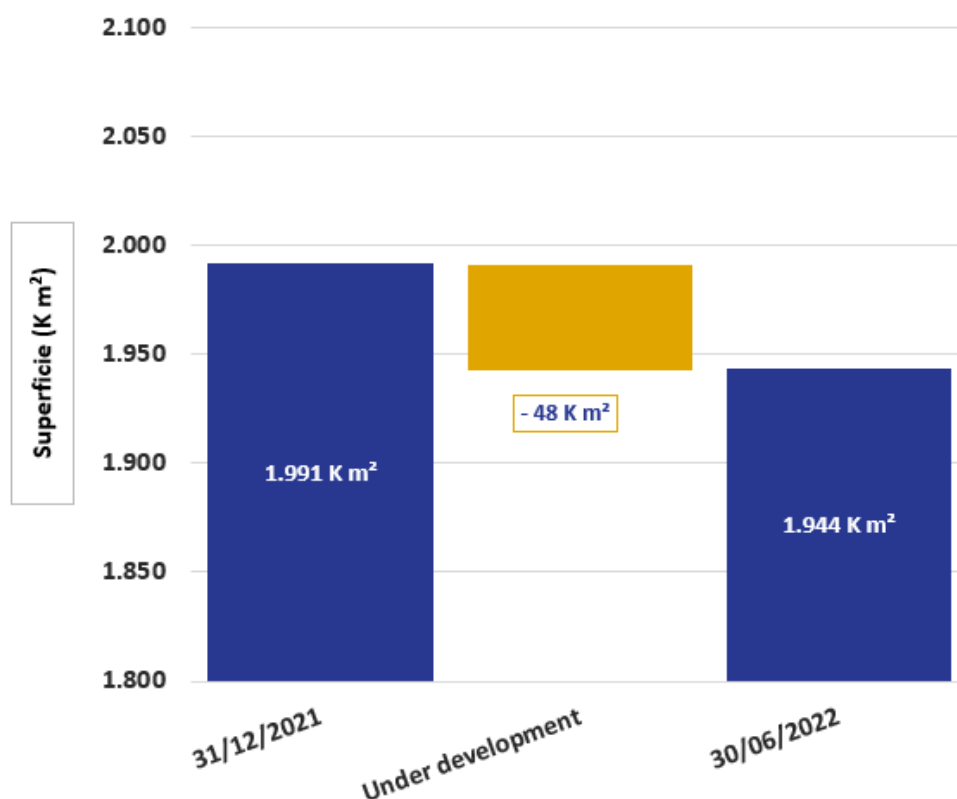
Outre les Pays-Bas et la Belgique, le quatrième trimestre 2021 a vu les premières installations de panneaux photovoltaïques en France. Un budget d'investissement d'environ € 4,0 millions d'euros a été dégagé à cette fin.

²² Inclus dans le volume d'investissement réalisé au 30/06/2022.

²³ Inclus dans le volume d'investissement « en cours d'exécution » au 30/06/2022.

1.2.3 Potentiel de développement – réserve foncière

Le premier semestre 2022 se clôture avec une réserve de terrains d'environ 2 000 000 m² au total, une réserve stable qui lui permettra de continuer à concrétiser ses ambitions dans les années qui viennent. Au premier semestre 2022, Montea a pu acheter environ 79 000 m² de terrains qui étaient déjà sous son contrôle (cf. 1.2.1.1). Il s'agit d'un terrain à développer situé à Lembeek en Belgique, soit environ 55 000 m², et trois extensions à Tilburg, Zwolle et 's Hertogenbosch, soit environ 24 000 m² aux Pays-Bas. Par ailleurs, au premier semestre 2022, un développement a commencé à Tongres (BE), sur le terrain d'environ 44 000 m² (cf. 1.2.2.2).



1.2.4 Aperçu des projets identifiés

	Country	Location	Landbank	Land (sqm)	GLA (sqm)	Delivery	Tenant	Lease duration	CAPEX TRACK'24 2021-2024	
DEVELOPMENTS & LAND POSITIONS	BE	Antwerp		13.000 m²	4.300 m²	Q1 '21	DHL Express	15 y	11 M€	40%
	NL	Schiphol		4.400 m²	4.400 m²	Q1 '21	Amazon Logistics	10 y	1 M€	
	BE	Willebroek		7.500 m²	2.000 m²	Q4 '21	Dachser	15 y	3 M€	
	NL	Waddinxveen		60.000 m²	50.000 m²	Q1 '22	HBM Machines	10 y	28 M€	
	NL	Tiel		31.800 m²	9.700 m²	Q1 '22	Re-Match	20 y	9 M€	
	NL	Etten-Leur		37.520 m²	26.500 m²	Q2 '22	Raben Netherlands B.V.	8 y	14 M€	
	BE	Antwerp		38.000 m²	8.500 m²	Q3 '22	Amazon Logistics	15 y	40 M€	
	DE	Mannheim	x	83.000 m²			FDT Flachdach	9 y	34 M€	
	DE	Leverkusen	x	28.000 m²			TMD Friction Services	2 y	10 M€	
	BE	Tongeren	x	95.000 m²			tbc	N.A.	13 M€	
	BE	Lembeek	x	55.000 m²			tbc	N.A.	12 M€	
	Solar panels								20 M€	
	Other								9 M€	
STANDING INVESTMENTS	NL	Ridderkerk		12.400 m²	6.800 m²	Q2 '21	VDH Forwarding & Warehousing	7 y	11 M€	60%
	BE	Brussels		35.000 m²	20.000 m²	Q2 '21	Van Moer Logistics	10 y	10 M€	
	BE	Ghent		15.500 m²	9.400 m²	Q4 '21	Publiganda	3 y	8 M€	
	BE	Tongeren		40.000 m²	20.000 m²	Q4 '21	XPO	3 y	22 M€	
	BE	Tongeren		44.000 m²	20.000 m²	Q4 '21	tbc	N.A.	24 M€	
	NL	Zwolle		60.000 m²	33.000 m²	Q1 '22	PostNL	8 y	35 M€	
	NL	's Hertogenbosch		50.000 m²	27.000 m²	Q1 '22	PostNL	4 y	30 M€	
	NL	Tilburg		20.000 m²	6.000 m²	Q1 '22	Barsan	9 y	8 M€	
	NL	Alkmaar		8.000 m²	6.000 m²	Q1 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	BE	Ghent		46.000 m²	27.000 m²	Q1 '22	TransUniverse Forwarding	6y	17 M€	
	NL	Berkel & Rodenrijs		9.000 m²	4.000 m²	Q2 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	7 M€	
	NL	Almere		35.800 m²	25.800 m²	Q2 '22		18 y		
	NL	Catharijne		7.500 m²	4.000 m²	Q2 '22		10 y	62 M€	
	NL	Zeewolde		54.000 m²	36.600 m²	Q2 '22		10 y		
	NL	Echt		13.000 m²	6.000 m²	Q3 '22	GVT Transport & Logistics	10 y	8 M€	
	NL	Zwijndrecht		64.000 m²	25.700 m²	Q3 '22	Jiffy Products Nederland	14 y	30 M€	
	FR	Avignon		26.500 m²	12.700 m²	Q3 '22	Rozenbal	3 y	10 M€	
TOTAL				993.920 m²	395.400 m²				491 M€	

1.3 Événements et transactions importantes survenus en S1 2022

1.3.1 Locations

Taux d'occupation de 99,9%

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation s'élève à 99,9 %, une progression de 0,2 % par rapport à fin 2021 (99,7 %). La hausse s'explique essentiellement par la location d'unités vacantes à Bornem (BE) et Alost (BE). Sur les 9 % de contrats de location arrivant à échéance en 2022, 85 % sont déjà prorogés ou renouvelés à ce jour.

Les vacances actuelles, très limitées, se situent à Le Mesnil-Amelot (FR), précédemment loué à Mondial Air Fret.

1.3.2 Désinvestissements

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

1.3.3 Rapport ESG²⁴: notre stratégie de durabilité

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

Les actions prévues dans notre feuille de route²⁵ seront poursuivies en 2022 et les années suivantes.

1.3.3.1 Environnement (Environment)

Plan de durabilité 2030/2050

Montea a élaboré sa vision de la durabilité pour le futur dans un plan stratégique 2030/2050, qui définit la vision de durabilité à moyen (2030) et long terme (2050). Montea dynamise ainsi sa volonté d'occuper une place de leader sur le plan de la durabilité.

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

- Opérations de Montea (propre fonctionnement)
- Nouveaux développements
- Portefeuille existant

²⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 15/04/2022 ou www.montea.com.

²⁵ Voir rapport ESG 2021 (page 22).



Émissions de gaz à effet de serre des opérations de Montea



Carbone incorporé
Émissions de gaz à effet de serre des
bâtiments
nouveaux développements



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

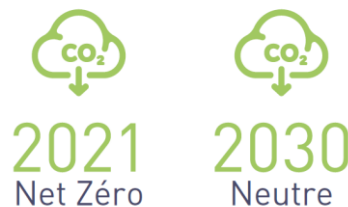
Opérations de Montea

Montea continue son chemin vers une exploitation neutre en CO₂ avec l'installation d'une infrastructure de recharge supplémentaire pour voitures électriques à ses propres bureaux et le remplacement de l'ancien éclairage par un éclairage LED à haut rendement énergétique avec commande de la lumière du jour et des mouvements.

Le développement durable est une priorité pour les Monteaners, ceux-ci ont créé en 2022 le Montea Sustainability team. Les initiatives qui voient le jour au sein de ce forum portent sur l'intégration de la durabilité dans le comportement et le sentiment qui règnent dans les bureaux pendant le travail journalier. Certaines initiatives déjà en place concernent l'utilisation de papier recyclé en standard, et l'élimination des bouteilles réutilisables au profit d'une installation de distribution d'eau en liaison avec une gourde marquée Montea pour chaque employé. L'achat de cette gourde finance la collecte de 11,4 kg de plastique (soit 1000 bouteilles plastique) dans le cadre de « ocean bottle ». Le forum se réunit régulièrement pour réfléchir à d'autres initiatives.

L'accent reste mis sur l'objectif du plan de développement durable 2030/2050 :

Objectifs émissions de gaz



Nouveaux développements

Montea a également formulé des ambitions sur le plan d'émissions CO₂ pour les nouveaux développements, où il y a deux parties : l'efficacité énergétique et le carbone incorporé.

1. Efficacité énergétique des nouveaux développements

Afin de réduire à la fois les coûts énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre des locataires dans l'avenir, des objectifs ont été fixés en ce qui concerne l'efficacité énergétique des nouveaux développements.

Année cible	Efficacité énergétique nouveaux développements (kWh/m ²)	Réduction
2021	75	0 %
2022	50	33 %
2030	25	67 %
2040	25	67 %
2050	25	67 %

Entre-temps, Montea a fait réaliser des études énergétiques approfondies sur ses concepts de construction. Ceux-ci montrent que pour les nouveaux développements, une consommation d'énergie maximale de 25 kWh/(m².an) est certainement réalisable. Avec les mesures contenues dans spécifications Blue Label²⁶, Montea pourra atteindre son objectif 2030 d'une intensité énergétique maximale pour ses nouveaux développements déjà dès 2023. Cela signifierait donc une économie de 3 450 MWh, soit une réduction des émissions de 641,7 t CO₂/an (équivalent à l'absorption annuelle de CO₂ de 41 ha d'arbres).

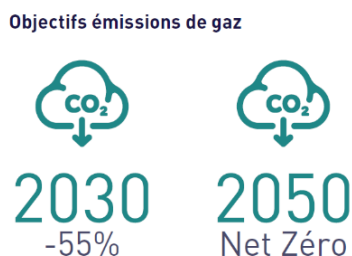
Pour le nouveau bâtiment de Tongres, en plus des panneaux solaires habituels de Montea, un système de stockage d'énergie avec une batterie de 300 kWh sera installé. Cela permettra d'améliorer l'autoconsommation d'électricité verte produite localement par les panneaux solaires, mais contribuera également aux mesures indispensables aux services de stabilité du réseau électrique belge.

2. Carbone incorporé dans les nouveaux développements

En outre, Montea se fixe pour objectif également à réduire substantiellement le carbone incorporé émis par la construction de nouveaux actifs (sites/bâtiments).

Étant donné que 76 % du carbone incorporé dans un bâtiment dépendent du choix des produits, il va de soi que Montea est constamment à la recherche de produits (par exemple béton pauvre en CO₂) et procédés innovants et durables. On évite le diesel sur les chantiers. Dans la mesure du possible, les matériaux sont acheminés par bateau plutôt que par camion. L'eau du ciment est récupérée et traitée. Sur le plan de bâtir à faible émission de carbone, le défi consiste à trouver des fournisseurs et des partenaires appropriés pour réaliser de grands progrès.

Ici aussi, l'accent est mis sur l'objectif du plan de durabilité 2030/2050 :



²⁶ Montea Blue Label est un manuel de construction durable pour nouveaux développements.

Portefeuille existant

Afin d'atteindre les objectifs fixés pour les bâtiments de notre portefeuille existant, plusieurs programmes d'amélioration sont en cours :

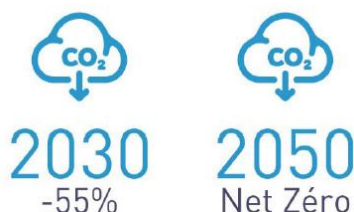
- Remplacement de l'éclairage existant par un éclairage LED à haut rendement énergétique
- Installation de systèmes photovoltaïques pour alimenter nos bâtiments en énergie renouvelable
- Remplacer les chauffages au gaz existants ou les anciennes pompes à chaleur par des pompes à chaleur modernes à haut rendement énergétique, capables de chauffer à l'électricité verte
- Rénovation des toits en augmentant leur isolation pour réduire les pertes de chaleur
- Installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques
- Affinement du suivi de l'énergie pour mieux comprendre la consommation d'énergie

En France, par exemple, les toits des bâtiments de Saint Priest, Saint-Martin-de-Crau et Marennes (qui couvrent ensemble quelque 47 500 m²) ont été entièrement rénovés. L'épaisseur de l'isolation du toit a été doublée, ce qui permettra non seulement de réduire la consommation de chauffage, mais surtout d'économiser environ 36 tonnes de CO₂ par an (équivalent à l'absorption annuelle de CO₂ de 2,3 ha d'arbres). Des audits énergétiques ont également été commandés pour tous les sites en France afin d'identifier d'autres améliorations.

En outre, par exemple en Belgique et aux Pays-Bas, les anciens systèmes de chauffage ont été remplacés par des pompes à chaleur sur quatre sites, et l'éclairage a été remplacé par des lampes LED sur six sites. Cela permet de réduire à la fois les coûts énergétiques et les émissions sur ces sites. En plus, 56 points de charge pour véhicules électriques ont été installés.

En tenant compte de l'objectif du plan de durabilité 2030/2050 en termes d'émissions de gaz à effet de serre pour le portefeuille existant :

Objectifs émissions de gaz



En accord avec son Green Finance Framework, Montea doit produire un rapport sur les progrès et le cas échéant l'impact des projets durables (comme spécifié dans le Green Finance Framework) ayant fait l'objet d'un instrument de financement vert. Le 26 avril 2022, Montea a publié son premier « Green Finance Allocation and Impact report » concernant les 235 millions EUR d'obligations vertes émises dans le cadre du Green Finance Framework, via un placement privé US. Le produit du placement privé a été exclusivement affecté au refinancement de projets durables, notamment des bâtiments durables et des énergies renouvelables. Cela nous a permis d'économiser des émissions de gaz à effet de serre à raison de 20 379 tCO₂e/an (équivalent à l'absorption annuelle de CO₂ de 1 306 ha d'arbres). L'impact et l'allocation des € 380 millions en Green unsecured notes émises en 2022 (voir 1.3.5.2 plus bas dans ce communiqué de presse) seront calculés de la même manière.

1.3.3.2 Equipe (Social)

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



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

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

Montea 4 Ukrain

Le 24 février 2022, des troupes russes ont envahi le territoire ukrainien au départ de la Crimée, de la Biélorussie et de l'est de l'Ukraine. Les Russes ont mené des attaques arbitraires dans des endroits peuplés de nombreux civils, ainsi que sur des bâtiments protégés comme les hôpitaux. Afin d'aider la population ukrainienne, Montea a conclu un partenariat avec Water Heroes, une O.N.G. créée par BOSAQ pour mettre



la technologie de l'eau potable à la portée de ceux qui en ont le plus besoin. Après avoir levé les fonds nécessaires, Water Heroes est parvenue à construire trois unités manuelles Nano Filtration et CIP et à les acheminer en Ukraine. Pendant ce temps, les Monteaners s'affairaient à rassembler du matériel et des produits pour les réfugiés ukrainiens.

Human Capital Scan

Le premier semestre de 2022 Montea a lancé, ensemble avec un partenaire externe renommé qui s'engage pour le bien-être sur les lieux du travail, une enquête sur le capital humaine afin de déterminer ce qui donne de l'énergie aux gens, ce qui cause du stress, mais aussi comment les rendre plus forts physiquement et mentalement. Tous les Monteaners ont reçu un questionnaire anonyme pour évaluer ces éléments. Le taux de participation était très élevé puisque 91% des Monteaners ont participé.

Nous pouvons être fiers du résultat, sur la base des informations fournies par son partenaire externe, Montea est un des lieux de travail les mieux notés sur le plan de motivation et engagement. Les résultats montrent que Montea dispose d'un grand leadership, d'une grande énergie sociale grâce au soutien entre collègues, d'une grande atmosphère d'équipe et de solidarité, du soutien du manager et de la reconnaissance des collègues. En outre, le degré d'indépendance et la variation dans l'environnement de travail, la suffisance des ressources et l'efficacité de l'équipe sont également des critères importants. Tous ces éléments mènent à la satisfaction professionnelle, à la loyauté émotionnelle et à une très faible intention de quitter Montea.

Bien sûr, il y a aussi un certain nombre de petits points d'attention au sein de Montea (sans être inquiétant) où l'on peut continuer à travailler pour faire de Montea un endroit encore meilleur pour travailler. À cette fin, la direction a élaboré un certain nombre de points d'action pour 2022 et les années suivantes sous la forme d'ateliers internes et externes et d'un certain nombre de projets plus ou moins importants qui apporteront une valeur ajoutée à cet égard. Le défi pour l'avenir sera de maintenir/suivre ce bon résultat pendant l'intégration et la croissance de l'organisation.

1.3.3.3 Gouvernance (Governance)

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

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

Au premier semestre 2022, la société a rédigé de nouvelles politiques et affiné des politiques existantes. Montea attache une grande importance à l'éthique des opérations. La responsabilité sociétale et la durabilité sont primordiales pour le succès d'un investisseur de long terme coté en bourse, opérant dans l'immobilier logistique. Nos fournisseurs jouent un rôle crucial dans la perspective de ces ambitions. C'est dans ce contexte que Montea a affiné en mai 2022 son Supplier Code of Conduct. Le Supplier Code of Conduct esquisse un cadre dans lequel Montea formule ses attentes vis-à-vis des fournisseurs en termes de comportement et de gouvernance éthiques, de responsabilité sociétale et de durabilité.

Acteur en vue dans le secteur de l'immobilier logistique, Montea est consciente de l'impact de ses activités sur toutes ses parties prenantes. Montea ne se soucie pas seulement du bien-être de ses employés et clients, mais aussi des communautés locales. Montea tire parti de son réseau, de son savoir-faire et de sa passion pour exercer activement un impact positif sur les communautés locales. L'engagement sociétal est au cœur de l'ADN de Montea et fait partie intégrante de sa stratégie ESG. En 2022, la stratégie et la vision de long terme de Montea en matière d'engagement communautaire ont été formulées dans une Community



Engagement Policy. La Community Engagement Policy décrit les fondements de l'action de Montea, qui couvre l'engagement dans les communautés locales concernées, l'engagement social et le soutien aux associations caritatives, et le partage du savoir. Les employés et les cadres de Montea sont vivement encouragés à s'impliquer activement dans les activités sociales de Montea en accord avec la Community Engagement Policy et le Code de conduite.

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

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

À l'assemblée générale du 17 mai 2022, le mandat d'administratrice de Sophie Maes a pris fin. Afin de maintenir le nombre d'administrateurs indépendants, la décision a été prise de nommer Lieve Creten en tant que nouvelle administratrice indépendante non exécutive pour un terme de trois ans (voir aussi 1.3.4. plus bas dans ce communiqué).



Administrateurs indépendants

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

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

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

2030
2050



1.3.4 Autres événements en S1 2022

Programme de rachat de 70.000 actions²⁷

Dans les limites d'autorisation de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020, Montea a réalisé un programme de rachat d'actions propres pendant la période du 6 janvier 2022 au 3 février 2022. Pendant cette période en total 70 000 actions propres ont été rachetées, par un intermédiaire indépendant à un montant total de rachat de € 8 838 255,60. Les actions qui ont été rachetées par le programme de rachat ont pour but de réaliser des plans d'achat d'actions et d'options sur actions en faveur des dirigeants et des employés de Montea.

Suite à ce programme de rachat le nombre total d'actions propres de Montea s'élève à 82 422 (0,51 % sur un total de 16 215 456 actions) au 3 février 2022.²⁸ Les communiqués de presse de ce programme de rachat et le rapport de toutes les transactions individuelles sont disponibles sur : <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

Recrutement Chief Human Resources Officer



Début 2022, Steven Claes est venu renforcer l'équipe en qualité de Chief Human Resources Officer. Son arrivée donne une impulsion nouvelle au volet social de la politique ESG.

Au poste de CHRO, Steven poursuivra l'élaboration de la politique HR dans l'ensemble du groupe Montea et la pérennisera en vue de la future croissance de la société et de l'équipe. En particulier, il mettra en place un nouveau programme de bien-être pour le personnel. Il optimisera également les enquêtes de satisfaction et les processus d'évaluation existants.

Cession d'actions propres²⁹

Conformément à l'article 8:6 de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, Montea SA déclare avoir effectué au cours du mois d'avril 2022 les transactions suivantes d'actions propres, hors bourse (OTC), afin de livrer ces actions Montea aux bénéficiaires concernés dans le cadre d'un plan d'achat d'actions.

Date	Nombre d'actions	Prix par action (€)
11/04/2022	600	90,24
12/04/2022	1.500	92,32
13/04/2022	1.500	92,32
13/04/2022	200	92,32
13/04/2022	200	90,24
14/04/2022	110	92,32
14/04/2022	69.258	90,24
14/04/2022	1.000	90,24
15/04/2022	200	92,32

À la suite des transactions ci-dessus, le nombre total d'actions propres s'élève à 7 854 (0,05 % sur un total de 16 215 456 actions) au 15 avril 2022.

²⁷ Pour plus de détails, voir communiqué de presse de 03/02/2022 ou www.montea.com.

²⁸ Pour une mise à jour concernant actions propres après, voir ci-dessous.

²⁹ Pour plus de détails, voir communiqué de presse du 19/04/2022 ou www.montea.com.

Programme de rachat de 25 000 actions propres³⁰

Dans les limites de l'autorisation de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 9 novembre 2020, Montea a mené à bien un programme de rachat d'actions propres pendant la période du 24 mai 2022 au 2 juin 2022. Pendant cette période, un total de 25 000 actions propres a été acquis pour un prix total de € 2 524 428,80, par un broker indépendant. Le programme de rachat a pour but de réaliser des plans d'achat d'actions et d'options sur actions en faveur des dirigeants et des employés de Montea et de permettre de les proposer à nouveau à l'avenir.

À la suite de ce programme de rachat, le nombre total d'actions propres détenues par Montea s'élève à 32 854 (0,20 % sur un total de 16 215 456 actions) au 2 juin 2022. Les communiqués de presse relatifs au programme de rachat et la liste de toutes les transactions individuelles peuvent être consultés sur : <https://montea.com/investor-relations/fr/rachat-propres-actions>.

Lieve Creten renforce le conseil d'administration de Montea³¹



L'assemblée générale de Montea Management NV a approuvé le 17 mai 2022 la nomination de Lieve Creten en tant qu'administratrice indépendante non exécutive, pour un terme de trois ans.

Ces nominations s'inscrivent dans le cadre d'une politique de bonne gouvernance : Montea a décidé de maintenir le nombre d'administrateurs indépendants après la fin du mandat de Sophie Maes.

Forte d'une expertise variée et de plusieurs mandats dans d'autres comités et conseils d'administration, Lieve Creten est bien armée pour contribuer aux ambitions de croissance de Montea.

Montea monte en puissance en France – Luc Merigneux débute comme Country Director France³²

En juin Luc Merigneux a fait ses débuts au poste de Country Director France, avec la mission d'accélérer de manière significative la croissance du portefeuille français sans compromettre la qualité. Sous sa houlette, Montea souhaite grandir en France suivant la formule qui a déjà fait son succès en Belgique et aux Pays-Bas. On songe en premier lieu aux développements internes et aux partenariats stratégiques avec des acteurs bien implantés.

Luc a plus de 14 ans d'expérience dans l'immobilier, avec un accent particulier sur le secteur logistique. Il dispose de l'expertise nécessaire pour apporter à Montea des projets immobiliers.

Le nouveau Country Director France prend ses fonctions au bureau de Paris. En collaboration avec l'équipe locale française de Montea, il poursuivra l'élaboration du plan de croissance Track'24.



³⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 23/05/2022, 01/06/2022 et 02/06/2022 ou www.montea.com.

³¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse de 24/05/2022 ou www.montea.com.

³² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/06/2022 ou www.montea.com.

1.3.5 Nouveau renforcement de la structure de financement

1.3.5.1 Résultat du dividende optionnel – 55% des actionnaires soutiennent la croissance de Montea en optant pour les actions³³

Pour soutenir sa croissance, Montea a une nouvelle fois proposé aux actionnaires un dividende optionnel. Au total, 55 % des coupons n° 24 (qui représentent le dividende de l'exercice 2021) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 207.400 nouvelles actions ont été émises pour un total de € 18 915 502,20 (€ 4 226 812,00 en capital et € 14 688 690,20 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé. Les actions nouvellement créées sont admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris depuis le 14 juin 2022. Depuis la transaction, le capital social de Montea est représenté par 16.422.856 actions.

1.3.5.2 US Placement Privé: émission de € 380 millions de Green bonds

Au deuxième trimestre 2022, Montea a finalisé avec succès un nouveau placement privé US par l'émission de € 380 millions en Green unsecured notes. Les obligations sont réparties en quatre tranches :

- € 175 millions – durée 8 ans (utilisation 17/08/2022 - échéance 17/08/2030) – coupon 3,18 %
- € 20 millions – durée 8 ans (utilisation 02/11/2022 - échéance 02/11/2030) – coupon 3,20 %
- € 25 millions – durée 8 ans (utilisation 07/12/2022 - échéance 07/12/2030) – coupon 3,26 %
- € 160 millions – durée 10 ans (utilisation 15/06/2022 - échéance 15/06/2032) – coupon 3,40 %

Les obligations ont fait l'objet d'un placement privé US auprès de sept investisseurs de renommée internationale. L'émission est la plus grande opération de financement dans l'histoire de Montea. Elle garantit les liquidités jusqu'à fin 2023. La durée résiduelle moyenne des financements augmente à 6,5 ans.

Suite à cette transaction, environ 50 % des financements en cours sont émis dans le cadre du Green Finance Framework. Les produits seront exclusivement affectés au (re)financement des actifs durables concernés, notamment les bâtiments certifiés, les énergies renouvelables, les programmes d'efficacité énergétique, etc. conformément aux critères du Framework.

1.3.6 Évolutions concernant le statut de FBI néerlandais

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

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

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

Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas, le Ministère néerlandais des Finances et la société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. En janvier 2020, le Ministère a fait savoir officiellement que cette concrétisation n'était pas possible actuellement. Il faut attendre l'issue des contacts

³³ Zie persmededeling van 08/06/2022 of www.montea.com voor meer informatie

en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de la taxe sur les dividendes. Le Ministère ne souhaite pas agir prématurément. De la décision de la Cour européenne de Justice du 30 janvier 2020 (affaire Köln-Aktienfonds Deka), il ressort qu'une partie étrangère souhaitant prétendre au régime de la FBI néerlandaise doit remplir des critères comparables. L'explication de la décision doit s'appuyer sur le but (sous-jacent) des exigences FBI en question. Le tribunal de Den Bosch a également pris une décision qui intéresse Montea. Cette décision ouvre à Montea de bonnes perspectives en rapport avec les conditions d'accès au régime FBI. Le tribunal a jugé que s'il s'agit d'une entité étrangère, seules les activités domestiques doivent être prises en considération.

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

Avenir du régime FBI

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

Traitement comptable et impact financier jusqu'en 2020 compris

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

Dans ses déclarations d'impôt sur les sociétés de 2015 à 2020, Montea Nederland N.V.³⁴ a adopté le point de vue selon lequel la société peut opter au statut de FBI, en foi de quoi l'impôt sur les sociétés redevable est nul. Cependant, l'inspecteur néerlandais a établi des déclarations d'impôt (provisoires) pour la période de 2015 à 2020 en tenant compte du taux normal d'imposition des sociétés. Compte tenu du taux d'intérêt fiscal en vigueur (8 %), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (soit un montant total de € 11,7 millions pour ces 6 exercices).

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

Montea a inscrit le même montant total de (€ 11,7 millions) dans sa comptabilité à titre de créance. Si le statut de FBI est octroyé, le montant sera entièrement remboursé. En revanche, si le statut de FBI est refusé, l'impôt aura été payé à juste titre, et il faudra amortir la créance, ce qui peut avoir un impact négatif significatif sur la rentabilité de Montea. Montea Nederland N.V.³⁵ a respecté chaque année l'obligation de distribution sous le régime de FBI, et a donc transféré € 2,3 millions d'impôt sur les dividendes à distribuer pour la période de 2015 à 2020 inclus. Concernant les impôts sur les dividendes des années 2016, 2017 et 2018, des demandes de réduction d'office ont été introduites. Quant aux paiements de 2019, 2020 et 2021 ils ont fait l'objet d'une contestation. L'impôt sur les dividendes peut être récupéré si le statut de FBI est finalement refusé. L'impact total pour les exercices 2015 à 2020 serait donc de € 9,4 millions ou € 0,58 par action (16 % du résultat EPRA pour 2021).

³⁴ Y compris ses filiales néerlandaises.

³⁵ Et ses filiales néerlandaises.

Traitement comptable et impact financier 2021 et 2022

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

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

À cet effet, une provision de € 4,0 millions a été constituée dans le compte de résultat 2021, à savoir la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire. Une provision de € 1,9 million a été constituée dans le compte de résultat du premier trimestre 2022, à savoir la différence entre le statut fiscal de FBI et la taxation ordinaire.

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



1.4 Résultats financiers du premier trimestre au 30/06/2022

1.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé au 30 juin 2022 (analytique)

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	42.693	38.118
RESULTAT IMMOBILIER	46.461	44.204
% par rapport au résultat locatif net	108,8%	116,0%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.313	-1.419
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	45.148	42.785
Frais généraux de la société	-3.423	-2.926
Autres revenus et charges d'exploitation	167	172
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	41.891	40.031
% par rapport au résultat locatif net	98,1%	105,0%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-6.954	-5.920
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	34.937	34.111
Impôts	-2.425	-2.686
RESULTAT EPRA par action	32.513 2,00	31.425 1,96
Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	1.110
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	121.481	105.257
Impôts différés sur le résultat sur portefeuille immobilier	-17.523	-15.780
Autre résultat sur portefeuille immobilier	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE IMMOBILIER	103.976	90.587
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	42.264	6.447
RESULTAT NET par action	178.753 11,01	128.458 8,01

RATIOS CLES	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Ratios clés (€)			
Résultat EPRA par action (1)	2,00	3,75	1,96
Résultat sur le portefeuille par action (1)	6,40	9,57	5,65
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	2,60	0,80	0,40
Résultat net (IFRS) par action (1)	11,01	14,12	8,01
Résultat EPRA par action (2)	1,98	3,73	1,94
Distribution proposée			
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)		81%	
Dividende brut par action		3,03	
Dividende net par action		2,12	
Nombre moyen pondéré d'actions	16.239.519	16.130.871	16.044.884
Nombre d'actions en circulation en fin de période	16.422.856	16.215.456	16.215.456

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

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

(3) Le pourcentage de distribution est calculé en chiffres absolus sur la base du résultat EPRA consolidé. La distribution effective du dividende se fonde sur le résultat statuaire de Monta SA disponible pour distribution.



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

❑ Résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève à € 42,7 millions pour le premier semestre 2022, en hausse de 12 % (ou € 4,6 millions) par rapport à la même période de 2021 (€ 38,1 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens, aux terrains loués et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées), les revenus locatifs ont augmenté de 2,8 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (2,1 %) et de la relocation des unités inoccupées du bâtiment d'Alost et de Le Mesnil-Amelot (France) (0,7 %).

❑ Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à € 46,5 millions pour le premier semestre 2022, en hausse de 5 % par rapport à la même période de 2021 (€ 44,2 millions). L'augmentation de € 4,6 millions du résultat locatif net est en effet partiellement compensée par une baisse des autres produits liés à la location par rapport à 2021, qui comprenaient une indemnité non récurrente. Compte non tenu de cette indemnité unique, le résultat immobilier augmente de 10 % par rapport à la même période de 2021.

❑ Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier

Les frais immobiliers, les frais généraux et les autres produits et charges d'exploitation, qui font partie du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier, ont légèrement augmenté de € 0,4 million au premier semestre 2022 par rapport à la même période de 2021. Cela s'explique par la croissance du portefeuille. Le résultat immobilier étant en hausse, ce mouvement entraîne une hausse proportionnelle du résultat d'exploitation immobilier avant résultat sur le portefeuille, soit 5 % par rapport à la même période de l'année dernière (de € 40,0 millions en 2021 à € 41,9 millions en 2022).

La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle ³⁶) se monte à 90,2 % pour le premier semestre 2022, comparer aux 90,6 % de la même période de 2021.

❑ Résultat financier

Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments de couverture atteint € -7,0 millions, à comparer aux € -5,9 millions de la même période de l'année dernière, une augmentation de 17 % (€ 1,0 million). Cette évolution résulte d'une dette plus importante en 2022, contractée pour financer les investissements réalisés au premier semestre 2022.

Au 30 juin 2022, la dette financière totale (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing ainsi que le coût récurrent des terrains en concession) est couverte à 88,1 %.

Le coût financier moyen³⁷ calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 1,8 % à la fin du premier semestre de l'exercice 2022 contre 1,9 % à la fin du premier semestre de l'exercice 2021.

³⁶ La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier.

³⁷ Ce coût financier est une moyenne sur les cinq derniers trimestres. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture et des intérêts sur les dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16.

❑ Impôts

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

Sur la base de faits nouveaux (retrait du ruling fiscal à partir du 1er janvier 2021 pour des SIR belges suffisamment comparables), Montea, dans son compte de résultat, a prudemment tenu compte de l'éventualité où le statut de FBI serait refusé pour la période à partir du 1er janvier 2021. À cet effet, une provision de € 1,9 million a été constituée dans le compte de résultat du premier semestre 2022, à savoir la différence entre le statut fiscal transparent de FBI et la taxation ordinaire. Soutenue par le droit européen, Montea espère cependant pouvoir aussi bénéficier du statut FBI aux Pays-Bas à partir de 2021. La déclaration fiscale de 2021 a donc été déposée dans le cadre FBI. Montea estime en effet qu'elle remplit toujours tous les critères permettant de revendiquer le statut de FBI.

❑ Résultat EPRA

Le résultat EPRA se monte à € 32,5 millions pour les 6 premiers mois de 2022, une hausse de € 1,1 million ou 3 % sur la même période de 2021 (€ 31,4 millions). Une indemnité non récurrente était cependant comptabilisée au premier trimestre de 2021. Compte non tenu de cette indemnité non récurrente perçue en 2021, le résultat EPRA progresse de 10 % comparé à la même période de 2021. La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

Le résultat EPRA par action pour S1 2022 s'élève à € 2,00 par action, comparable au résultat EPRA par action de S1 2021 (€ 1,96 par action), compte tenu de l'augmentation de 1 % du nombre moyen pondéré d'actions. Sans cette indemnité unique, le résultat EPRA par action progresse de 9 % par rapport au premier semestre 2021.

❑ Résultat sur le portefeuille immobilier³⁸

Le résultat sur le portefeuille immobilier pour le premier semestre 2022 atteint € 104,0 millions. Pour la même période de l'année dernière, ce résultat s'établissait à € 90,6 millions. Cette augmentation de 15 % s'explique principalement par le yield shift descendant de 12 bps au premier semestre 2022, à comparer au yield shift descendant de 68 bps du premier semestre 2021, ainsi qu'à l'augmentation des valeurs locatives marchandes (8,0 %) au premier semestre 2022. La hausse est en partie compensée (€ -1,7 million) par une augmentation de la provision pour imposition latente sur le résultat du portefeuille néerlandais, constituée au premier semestre 2022 pour des raisons de prudence (statut FBI non obtenu, voir section « Impôts »).

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

❑ Variations de la juste valeur des instruments financiers

La variation positive de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 42,3 millions ou € 2,60 par action à la fin du premier semestre 2022 (contre une variation de € 6,4 millions à la fin de la même période de 2021). L'impact positif de € 35,8 millions résulte de la variation de la juste valeur des instruments de couvertures de taux d'intérêt à fin juin 2022, suite à la hausse des taux de long terme dans le courant du premier semestre 2022.

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

³⁸ Résultat sur le portefeuille immobilier : il s'agit des variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les pertes ou gains éventuels résultant de la réalisation des biens, en tenant compte des impôts différés éventuels.

❑ Résultat net (IFRS)

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

Le résultat net du premier semestre 2022 (€ 178,8 millions) augmente de € 50,3 millions, soit 39 % par rapport à la même période de l'an dernier, principalement en raison des variations de la juste valeur des instruments financiers et du résultat comptabilisé sur le portefeuille immobilier du premier semestre 2022 comparé à 2021.

Le résultat net (IFRS) par action³⁹ se situe à € 11,01 par action, contre € 8,01 par action fin juin 2021.

1.4.3 Bilan consolidé abrégé au 30 juin 2022

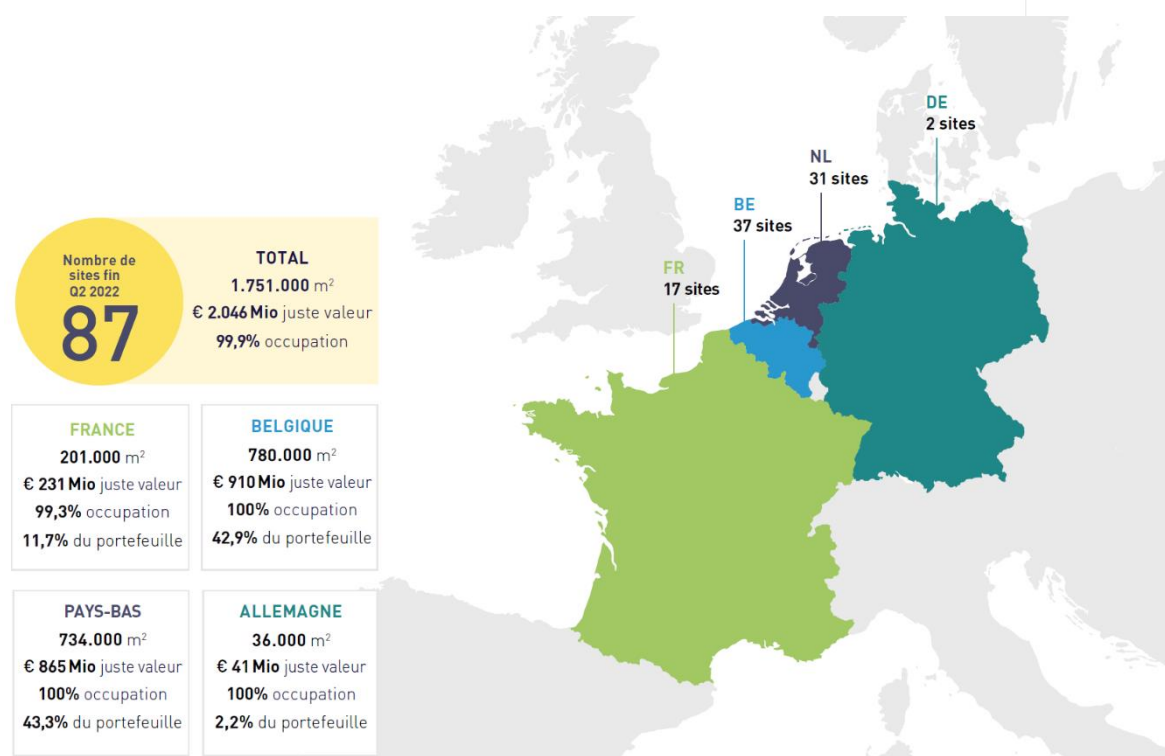
BILAN CONSOLIDE (EUR)		30/06/2022 Conso	31/12/2021 Conso	30/06/2021 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.076.071.019	1.703.679.775	1.509.099.404
II.	ACTIFS COURANTS	71.982.460	49.237.090	38.015.428
	TOTAL DE L'ACTIF	2.148.053.479	1.752.916.865	1.547.114.832
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.160.217.829	1.016.279.776	916.451.301
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.158.777.872	1.015.097.125	916.451.301
II.	Intérêts minoritaires	1.439.957	1.182.651	0
	PASSIFS	987.835.650	736.637.089	630.663.531
I.	Passifs non courants	760.254.950	597.218.066	542.036.674
II.	Passifs courants	227.580.701	139.419.023	88.626.857
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIFS	2.148.053.479	1.752.916.865	1.547.114.832

1.4.4 Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé au 30 juin 2022

- ❑ Au 30/06/2022, le total de l'actif (€ 2 148,1 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (88 %), de panneaux photovoltaïques (2 %) et de développements (5 %). Le reste de l'actif (5 %) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

³⁹ Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.4.4.1 Valeur et composition du patrimoine immobilier au 30 juin 2022



- ❑ La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1 750 947 m², répartie sur 87 sites, à savoir 37 sites en Belgique, 17 sites en France, 31 sites aux Pays-Bas et 2 sites en Allemagne.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 99,9 % au 30/06/2022 contre 99,7 % fin décembre 2021. Les vacances actuelles, limitées, se trouvent à Le Mesnil-Amelot (FR), précédemment loué à Mondial Air Fret.
- ❑ Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 2 046,3 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille (€ 1 897,2 millions), la juste valeur des développements en cours (€ 113,0 millions) et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 36,1 millions).

	Total 30/06/2022	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Total 31/12/2021	Totaal 30/06/2021
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)							
Nombre de sites	87	37	17	31	2	79	75
Superficie totale (m²)	1.750.947	780.385	200.749	733.848	35.965	1.545.165	1.496.981
Loyers contractuels annuels (K EUR)	89.589					77.133	75.598
Rendement brut (%)	4,72%					4,98%	5,32%
Current yield - 100% loué (%)	4,75%					5,07%	5,40%
Superficie non louées (m²)	1.250	0	1.250	0	0	4.135	5.161
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	118	0	118	0	0	279	368
Taux d'occupation	99,9%	100,0%	99,3%	100,0%	100,0%	99,7%	99,7%
Valeur d'investissement (K EUR)	2.009.918	833.546	238.001	894.680	43.691	1.635.073	1.502.383
Juste valeur (K EUR)	1.897.246	813.197	222.345	820.807	40.896	1.548.305	1.422.123
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)							
Juste valeur (K EUR)	36.091	26.858	0	9.233	0	34.983	33.683
Portefeuille immobilier - Développements							
Juste valeur (K EUR)	112.978	69.594	8.767	34.617	0	114.834	50.956
Portefeuille immobilier - TOTAL							
Juste valeur (K EUR)	2.046.315	909.649	231.112	864.657	40.896	1.698.123	1.506.762

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

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

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

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

- ❑ Le rendement immobilier sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 4,75 % dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 5,07 % au 31/12/2021. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 4,72 % contre 4,98 % au 31/12/2021.
- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 89,6 millions, une hausse de 16 % par rapport au 31 décembre 2021, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 113,0 millions, se compose de :
 - le développement en cours et le terrain acheté à Tongres (BE) – cf. 1.2.2.2
 - le développement en cours (préloué à Amazon) à Anvers, Blue Gate (BE) – cf. 1.2.2.2
 - le développement en cours (préloué à Raben Netherlands B.V.) à Etten-Leur – cf. 1.2.2.2
 - le terrain situé à Lembeek (BE) – cf. 1.2.1.1
 - le terrain de Lummen (BE)
 - le terrain de la phase 2 de Waddinxveen (NL)
 - le terrain de Senlis (FR)
 - les panneaux photovoltaïques en cours d'installation (BE + NL + FR) – cf. 1.2.2.3
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires (€ 36,1 millions) concerne 39 projets photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas.

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



Environ 1,5 mio m² (soit 75 %) de cette réserve foncière ont été acquis et sont valorisés à € 279,3 millions dans le portefeuille immobilier. De plus, 67% de la réserve engendrent un rendement immédiat de 5,8 % en moyenne.

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

		Total 30/06/2022	Total %	Total 31/12/2021	Total %	Total 30/06/2021	Total %
Landbank							
Superficie totale	m²	1.943.662	100%	1.991.351	100%	1.821.894	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	1.465.964	75%	1.429.246	72%	1.246.538	68%
dont générateurs de revenus	%	67%		68%		71%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	m ²	477.698	25%	562.105	28%	575.356	32%
Juste valeur	K€	279.324	100%	259.424	100%	209.955	100%
Acquis, valorisé en Portefeuille immobilier	K€	279.324	100%	259.424	100%	209.955	100%
dont générateurs de revenus	%	67%		68%		71%	
Sous contrôle, non valorisé en Portefeuille immobilier	K€	0	0%	0	0%	0	0%

1.4.4.2 Composition des fonds propres et dettes

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (EUR 1 160,2 millions) et une dette totale de EUR 987,8 millions.
 - Les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (IFRS) atteignent € 1 158,8 millions au 30 juin 2022 contre € 1 015,1 millions fin 2021. La part des participations minoritaires (IFRS) s'élève à € 1,4 million au 30 juin 2022 contre € 1,2 million fin 2021.
 - Le total des engagements de € 987,8 millions se décompose en :
 - Dettes financières
 - € 409,2 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 606,2 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 juin 2022 ainsi que d'une capacité non consommée de € 197,0 millions ;
 - € 445,0 millions en emprunts obligataires, dont € 235,0 millions en Green Bonds que Montea a émis en 2021 (placement privé US) et € 160 millions en Green unsecured notes émis en 2022 (placement privé US). Montea dispose de € 665,0 millions en lignes de crédit sous contrat au 30 juin 2022 ainsi que d'une capacité non consommée de € 220,0 millions ;

- Environ 50 % des financements en cours (€ 615,0 millions) sont émis dans le cadre du Green Finance Framework.
- Autres dettes:
 - une dette de leasing en cours de € 48,6 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires du site d'Alost ;
 - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de EUR 0,8 million ;
 - € 39,1 millions en impôts différés ; et
 - les autres dettes et comptes de régularisation⁴⁰ pour un montant de € 45,1 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et dettes de leasing) atteint 6,5 ans au 30 juin 2022, une progression par rapport au 31 décembre 2021 (5,7 ans), essentiellement en raison du placement privé US réalisé en 2022.

La durée moyenne pondérée des instruments de couverture de taux d'intérêt atteint 8,0 ans fin juin 2022. Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet des instruments de couverture de taux d'intérêt, s'élève à 88,1 % fin juin 2022.

L'Interest Coverage Ratio est égal à 6,1x au premier semestre 2022 contre 6,8x pour la même période de l'an dernier. De ce fait, Montea satisfait largement aux conventions conclues avec ses institutions financières en matière de couverture d'intérêts.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 1,8 % sur le premier semestre 2022 (contre 1,9 % sur la même période de l'an dernier).

□ Le taux d'endettement⁴¹ de Montea se situe à 43,1 % fin juin 2022 (contre 36,9 % fin 2021).

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

⁴⁰ Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

⁴¹ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

1.4.5 Règles d'évaluation

Ces chiffres semestriels sont établis en accord avec les normes International Financial Reporting Standards (IFRS) telles qu'elles sont acceptées dans l'Union européenne ainsi que dans les prescriptions légales et administratives en vigueur en Belgique. Les méthodes comptables ont été appliquées de manière constante aux exercices présentés.

- **Normes et interprétations nouvelles et modifiées applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2022**

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

- Modification de IFRS 16 - Contrats de location : Concessions locatives en relation avec le COVID-19 après le 30 juin 2021 (applicable aux exercices commençant à partir du 1er avril 2021, mais non encore approuvé dans l'Union européenne).
- Modifications de IAS 16 Property, Plant and Equipment concernant l'interdiction des déductions sur le coût de revient (applicables à partir 1er janvier 2022, mais non encore approuvées dans l'Union européenne) ;
- Modifications de IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets concernant les coûts pris en considération (applicables à partir du 1er janvier 2022, mais non encore approuvées dans l'Union européenne).
- Modifications de IFRS 3 Regroupements d'entreprises - références au cadre théorique (applicable à partir du 1er janvier 2022)

- **Normes et interprétations nouvelles et modifiées qui ont été publiées mais ne sont pas encore applicables aux exercices commençant le 1er janvier 2022**

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications et d'interprétations ne sont pas encore de rigueur en 2022 mais peuvent déjà être appliquées. Sauf indication contraire, Montea n'en a pas fait usage. Ces modifications, apportées par l'IASB, et les interprétations publiées par l'IFRIC, seront vraisemblablement sans effet substantiel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de la société :

- Modification de IFRS 10 et IAS 28 Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou un joint venture (entrée en vigueur différée pour un temps indéterminé, raison pour laquelle l'approbation par l'Union européenne est également reportée)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (entrée en vigueur reportée à 2023, raison pour laquelle l'approbation de l'Union européenne a aussi été reportée)
- Modifications de IAS 1 Présentation des états financiers concernant la classification des dettes (applicables à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications à IAS 1 Présentation des états financiers en relation avec les commentaires des bases comptables (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modifications de IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs, dans le cadre de la définition des estimations comptables (applicable à partir du 1er janvier 2023)
- Modification de IAS 12 Impôts sur le revenu : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicable à partir du 1er janvier 2023).

1.5 Performance boursière de l'action Montea

PERFORMANCE BOURSIERE	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Cours de bourse (€)			
A la clôture	91,30	132,20	99,20
Le plus élevé	137,00	136,00	105,40
Le plus bas	84,90	86,60	86,60
Moyenne	110,20	108,51	94,98
VAN par action (€)			
IFRS VAN	70,56	62,60	56,52
EPRA NRV	77,37	70,56	63,62
EPRA NTA	70,11	65,00	58,96
EPRA NDV	67,54	62,49	56,57
Prime (%)	29,4%	111,2%	75,5%
Rendement de dividende (%)		2,3%	
Dividende (€)			
Dividende brut par action		3,03	
Dividende net par action		2,12	
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	14.649	13.988	16.000
Volume de la période	1.860.396	3.608.990	2.015.954
Nombre d'actions (à la fin de période)	16.422.856	16.215.456	16.215.456
Capitalisation boursière (K €)			
Capitalisation boursière à la clôture	1.499.407	2.143.683	1.608.573
Ratios (%)			
Velocité	11%	22%	12%

1.6 Événements importants survenus après la date du bilan

Réception du nouveau centre de distribution Raben Netherlands B.V., Etten-Leur (NL)

Le 01/07/2022, un nouveau centre de distribution d'environ 26 500 m² a été réceptionné à Etten-Leur. Le site est loué pour un terme fixe de 8 ans à Raben Netherlands B.V., cf 1.2.2.2.

Acquisition d'un site industriel, Zwijndrecht (NL) ⁴²

Le 19/07/2022, Montea a acheté un site stratégique à Zwijndrecht. Le bâtiment est actuellement loué pour 14 ans à Jiffy Products Nederland, cf.1.2.1.2.

Acquisition du bâtiment de GVT, Echt (NL) ⁴³

Le 15/08/2022, le site d'Echt, loué pour un terme fixe de 10 ans à GVT Transport & Logistics, a été réceptionné, cf 1.2.1.2.

Montea investit dans la logistique urbaine, Avignon (FR) ⁴⁴

Le 27/07/2022, Montea a acheté un entrepôt à Avignon, loué à DPL France – Rozenbal, cf. 1.2.1.2.

⁴² Voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com pour plus de détails.

⁴³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 07/02/2022 ou www.montea.com.

⁴⁴ Voir le communiqué de presse du 09/08/2022 ou www.montea.com pour plus de détails.

1.7 Transactions entre parties liées

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

1.8 Principaux risques et incertitudes⁴⁵

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

Les principaux risques et incertitudes auxquels l'entreprise peut être confrontée sont exposés dans le rapport annuel 2021, avec leur impact potentiel et la stratégie retenue pour limiter les répercussions.

⁴⁵ Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, nous nous référons au Rapport annuel 2021. La politique de Montea sera, si nécessaire, adaptée en fonction des facteurs risques décrits.

2 Déclaration suivant l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007

Conformément à l'article 13, paragraphe 2 de l'AR du 14 novembre 2007, l'administrateur unique de Montea, Montea Management SA, représenté par son représentant permanent, Jo De Wolf, déclare qu'à sa connaissance :

- ❑ le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Montea et des entreprises comprises dans la consolidation;
- ❑ le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations exigées en vertu des § 5 et § 6 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

3 Perspectives

3.1 Perspectives pour 2022

Objectifs liés aux résultats dans le cadre Track'24

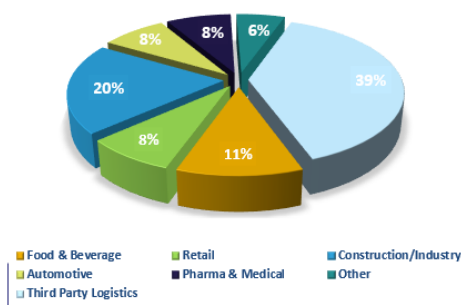
Montea maintient ses objectifs liés aux résultats pour 2022 :

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

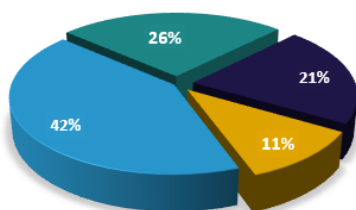
Fondamentaux solides dans un environnement macro-économique volatile

En 2022, Montea va s'efforcer de conserver des fondamentaux solides et poursuivre la stratégie consistant à soumettre son portefeuille à un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,9 % fin juin 2022) et la durée résiduelle moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (7,3 ans fin juin 2022). L'immobilier logistique est un des rares secteurs qui, grâce à l'indexation automatique des loyers, peuvent répercuter largement l'inflation actuelle sur la clientèle. Si nous tablons sur une inflation moyenne pondérée de 6,5 % pour 2022, nous prévoyons de pouvoir répercuter en moyenne 5 % sur les clients. L'effet de la refacturation des indexations sur les revenus locatifs Like-for-Like de 2022 est estimé à 2,7 % pour des raisons de timing. L'indexation intervient en effet à la date anniversaire de chaque contrat. En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage...) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales...), Montea parvient à optimiser la composition de son portefeuille. Montea espère garder un taux d'occupation supérieur à 97 %. La société compte aussi sur la stabilité des habitudes de paiement de la clientèle.

Diversification sectorielle

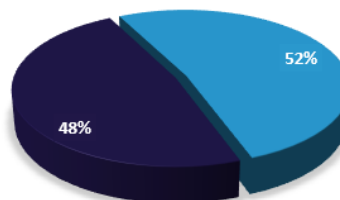


Âge des bâtiments



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

Multimodalité



Oui Non



Situation macro-économique

Nous connaissons actuellement un contexte macro-économique exceptionnel, avec des tensions géopolitiques accrues, un marché très volatil et un climat délicat en matière de taux. Montea en ressent les effets à plusieurs niveaux : augmentation du prix des matières premières et des matériaux de construction, perturbations de la chaîne d'approvisionnement, ce qui risque de compromettre le timing des projets, augmentation des taux d'intérêt...

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

Cela dit, le marché logistique se porte bien. En effet, la demande d'espace de stockage supplémentaire reste importante. Par ailleurs, la logistique va vraisemblablement gagner en importance à la faveur des grandes tendances comme une chaîne d'approvisionnement globale instable, l'augmentation des stocks stratégiques et le reshoring. La croissance persistante de l'e-commerce alimente également la demande. La réponse se trouve dans nos solutions innovantes en matière d'immobilier logistique. La rareté des terrains sur les marchés concernés est de nature à exercer une pression à la hausse sur les loyers du marché. L'immobilier logistique est un des rares secteurs qui, grâce à l'indexation automatique des loyers, peuvent répercuter largement l'inflation actuelle sur la clientèle.

Durabilité

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

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

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

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



3.2 Track'24

Croissance ambitieuse du portefeuille

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

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

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

Objectif de rentabilité à long terme

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

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

Plus que jamais, Montea est prête à réaliser ses ambitions. Déjà plus de € 491 millions en projets identifiés, déjà € 399 millions en projets réalisés et € 93 millions en cours d'exécution, de nombreux projets en pipeline, une ample réserve de terrains d'environ 2 000 000 m², des équipes professionnelles dans les quatre pays où la société opère : Montea est bien armée pour répondre à la forte demande du marché. Ces atouts serviront de base à la concrétisation de Track'24.

Focus sur le développement durable

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

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

track'24

4 Déclarations prospectives

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

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

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

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

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

5 Calendrier financier

28/10/2022	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2022 (avant la bourse)
28/10/2022	Téléconférence analystes (8h00)
09/02/2023	Rapport financier annuel – résultats au 31/12/2022 (après la bourse)
10/02/2023	Réunion analystes (11h00)
11/05/2023	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2023 (avant la bourse)
11/05/2023	Téléconférence analystes (11h00)
16/05/2023	Assemblée générale des actionnaires
17/08/2023	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2023 (après la bourse)
18/08/2022	Réunion analystes (11h00)
27/10/2023	Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2023 (avant la bourse)
27/10/2023	Téléconférence analystes (11h00)

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

MONTEA « SPACE FOR GROWTH »

Montea SA est une société immobilière réglementée publique de droit belge, spécialisée dans l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. L'entreprise est un acteur de référence sur son marché. Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. Montea crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 30/06/2022, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1 750 947 m², répartie sur 87 sites. Montea SA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

CONTACT PRESSE

POUR EN SAVOIR PLUS

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

www.montea.com



Annexes

Annexe 1: Mesures de performance EPRA⁴⁶

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. Le résultat EPRA mesure le résultat net des activités principales par action.

Calcul :

(en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net (IFRS)	178.753	128.458
Changements pour le calcul du résultat EPRA		
A exclure:		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-121.434	-105.257
Résultat sur la vente des immeubles de placement	-19	-1.110
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-42.264	-6.447
Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	17.523	15.780
Intérêts minoritaires liés aux ajustements ci-dessus	-47	0
Résultat EPRA	32.513	31.425
Nombre moyen pondéré d'actions	16.239.519	16.023.694
Résultat EPRA par action (€/action)	2,00	1,96

⁴⁶ Le commissaire a effectué une évaluation (ISRE 2410) des normes EPRA incluses dans cette section.

EPRA VNA – EPRA VNA par action

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

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

Net Reinstatement Value : la NRV part du principe que les entités ne vendent jamais d'actifs. Elle a pour but de refléter la valeur de reconstitution de l'entité. L'objet de cet indicateur est de déterminer ce qu'il faudrait pour reconstituer la société via les marchés d'investissement, sur la base de la structure actuelle du capital et du financement, y compris les taxes de transfert sur l'immobilier.

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

(en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.158.778	916.451
VNA par action (€/action)	70,56	56,52
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.158.778	916.451
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	17.523	15.780
VI. Juste valeur des instruments financiers	-24.229	24.554
A ajouter:		
XI. Droits de mutation (Real Estate Transfer Tax)	118.556	74.895
NRV	1.270.628	1.031.681
Nombre d'actions entièrement dilué	16.422.856	16.215.456
NRV par action (€/action)	77,37	63,62

Net Tangible Assets: part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui permet d'obtenir des niveaux déterminés d'impôts différés. La NTA est la VNA adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.

La NTA EPRA par action est la NTA EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

(en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.158.778	916.451
VNA par action (€/action)	70,56	56,52
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.158.778	916.451
à l'exclusion de:		
V. Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	17.523	15.780
VI. Juste valeur des instruments financiers	-24.229	24.554
VIII.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-694	-681
NTA	1.151.378	956.105
Nombre d'actions entièrement dilué	16.422.856	16.215.456
NTA par action (€/action)	70,11	58,96

Net Disposal Value : présente au lecteur un scénario de vente des actifs de la société, conduisant à la réalisation des impôts différés et des instruments financiers, avec d'autres adaptations. Cette VNA ne doit pas être considérée comme une VNA de liquidation. En effet, souvent, la juste valeur n'est pas égale à la valeur de liquidation.

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

(en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
IFRS VNA attribuable aux actionnaires de la société mère	1.158.778	916.451
VNA par action (€/action)	70,56	56,52
I) Instruments hybrides		
VNA diluée à la juste valeur	1.158.778	916.451
A ajouter:		
IX. Réévaluations de la juste valeur des dettes financières à taux fixe	-49.592	875
NDV	1.109.186	917.327
Nombre d'actions entièrement dilué	16.422.856	16.215.456
NDV par action (€/action)	67,54	56,57

Inoccupation EPRA

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

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

Calcul :

(in EUR X 1 000)	30/06/2022			31/12/2021		
	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %)
Belgique	-	41.074	0,0%	279	36.873	0,8%
France	118	11.649	1,0%	-	11.140	0,0%
Les Pays-Bas	-	39.680	0,0%	-	26.903	0,0%
Allemagne	-	-	0,0%	-	-	0,0%
TOTAL	118	92.403	0,1%	279	74.916	0,4%

EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

Définition : L'EPRA NIY est le revenu locatif annualisé basé sur le loyer constant perçu à la date de clôture, diminué des frais d'exploitation non récupérables du bien, divisé par la valeur marchande du bien, plus les frais d'achat (estimés).

Objectif: Introduire une mesure comparable des valorisations de portefeuille en Europe. Voir aussi www.epra.com.

Calcul:

EPRA NIY (in EUR x 1000)		30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement – pleine propriété		1.969.526	1.623.701
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds		0	0
Actifs en vue de vente		0	0
Moins projets de développement		-112.978	-114.834
Portefeuille immobilier achevé		1.856.549	1.508.867
Provision pour frais d'acquisition estimés		107.374	84.912
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier achevé	B	1.963.923	1.593.779
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		94.957	82.087
Coûts immobiliers (incl. Loyers fonciers)		-4.866	-4.038
Loyers nets annualisés	A	90.091	78.050
Gratuités ou autre 'lease incentives'		60	256
"topped-up" loyers nets annualisés	C	90.152	78.306
EPRA NIY	A/B	4,6%	4,9%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	4,6%	4,9%



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. Voir aussi www.epra.com.

Objectif : Le ratio de coûts EPRA sont destinés à fournir une base cohérente à partir de laquelle les entreprises peuvent fournir plus d'informations sur les coûts si nécessaire. Voir aussi www.epra.com.

Calcul:

Ratio de coûts EPRA (en EUR x 1000)		30/06/2022	30/06/2021
(i) Charges d'exploitation & administration (IFRS)		5.035	4.397
(iii) Frais de gestion hors élément de profit réel/estimé		-208	-198
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A	4.827	4.199
(ix) Frais directs de vacance		-405	-249
Coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B	4.422	3.950
(x) Revenus locatifs bruts moins loyers fonciers - IFRS		46.614	40.967
Revenus locatifs bruts	C	46.614	40.967
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A/C	10,4%	10,3%
Ratio de coûts EPRA (hors frais directs de vacance)	B/C	9,5%	9,6%

Annexe 2 : Calcul détaillé des APM utilisés par Montea⁴⁷

Résultat sur le portefeuille

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

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

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	19	1.110
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	121.481	105.257
Impôts latents sur le résultat sur portefeuille	-17.523	-15.780
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	103.976	90.587

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Calcul:

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers (en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat financier	35.310	527
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-42.264	-6.447
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-6.954	-5.920

⁴⁷ Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés sous le chapitre 2 Mesures de performance EPRA. Les mesures alternatives de performance ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Marge d'exploitation

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

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

Calcul:

MARGE D'EXPLOITATION (en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat immobilier	46.461	44.204
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	41.891	40.031
MARGE D'EXPLOITATION	90,2%	90,6%

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: ⁴⁸

COUT MOYEN DE LA DETTE (en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat financier	35.310	527
A exclure:		
Autres frais et bénéfices financiers	44	38
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-42.264	-6.447
Coûts d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	1.063	1.059
Intérêts intercalaires	-586	-408
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-6.433	-5.231
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	715.947	537.886
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	1,8%	1,9%

⁴⁸ Le calcul de l'encours moyen de la dette pour 2021 a été ajusté aux 5 dernières périodes ; ceci n'a pas d'impact sur le coût moyen calculé de la dette.

Interest Coverage Ratio

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

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

Calcul:

INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	41.891	40.031
Revenues financiers (+)	56	6
TOTAL (A)	41.948	40.036
Charges financières nettes (-)	6.910	5.882
TOTAL (B)	6.910	5.882
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,1	6,8

Annexe 3: État consolidé du comptes de résultats au 30/06/2022 ⁴⁹

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
		6 mois	12 mois	6 mois
I.	Revenus locatifs	42.710	75.571	37.708
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-16	-426	409
	RESULTAT LOCATIF NET	42.693	75.145	38.118
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.594	8.780	3.559
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	-5.247	-9.262	-3.910
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4.420	10.080	6.438
	RESULTAT IMMOBILIER	46.461	84.743	44.204
IX.	Frais techniques	0	-1	-1
X.	Frais commerciaux	-52	-222	-171
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-405	-314	-249
XII.	Frais de gestion immobilière	-838	-1.985	-983
XIII.	Autres charges immobilières	-17	-52	-16
	CHARGES IMMOBILIERES	-1.313	-2.574	-1.419
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	45.148	82.169	42.785
XIV.	Frais généraux de la société	-3.423	-5.052	-2.926
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	167	158	172
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	41.891	77.275	40.031
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	19	453	1.110
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	121.481	175.392	105.257
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	163.391	253.120	146.398
XX.	Revenus financiers	56	21	6
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-6.910	-11.487	-5.882
XXII.	Autres charges financières	-100	-94	-44
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	42.264	12.967	6.447
	RESULTAT FINANCIER	35.310	1.406	527
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	198.701	254.526	146.925
XXV.	Impôts des sociétés	-19.948	-26.678	-18.467
XXVI.	Exit tax	0	0	0
	IMPOTS	-19.948	-26.678	-18.467
	RESULTAT NET	178.753	227.848	128.458
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	178.656	227.685	128.458
	Intérêts minoritaires	96	162	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	16.422.856	16.215.456	16.201.507
	Nombre moyen pondéré d'actions de la période	16.239.519	16.130.871	16.044.884
	RESULTAT NET par action (EUR)	11,01	14,12	8,01

⁴⁹ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 4: État consolidé du bilan au 30/06/2022⁵⁰

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
I.	ACTIFS NON COURANTS	2.076.071	1.703.680	1.509.099
A.	Goodwill	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	694	727	681
C.	Immeubles de placement	2.012.873	1.665.521	1.473.404
D.	Autres immobilisations corporelles	37.295	36.103	34.705
E.	Actifs financiers non courants	24.987	1.106	88
F.	Créances de location-financement	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	222	221	222
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	71.982	49.237	38.015
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	18.053	16.469	13.270
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	12.579	13.104	11.959
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	36.697	15.172	7.503
G.	Comptes de régularisation	4.653	4.492	5.283
	TOTAL DE L'ACTIF	2.148.053	1.752.917	1.547.115
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.160.218	1.016.280	916.451
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.158.778	1.015.097	916.451
A.	Capital	323.312	323.777	323.743
B.	Primes d'émission	249.381	234.693	234.693
C.	Réserves	407.332	228.780	229.557
D.	Résultat net de l'exercice	178.753	227.848	128.458
II.	Intérêts minoritaires	1.440	1.183	0
	PASSIFS	987.836	736.637	630.664
I.	Passifs non courants	760.255	597.218	542.037
A.	Provisions	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	720.395	556.509	501.614
a.	Etablissement de crédit	231.341	312.421	256.691
b.	Crédit-bail	688	718	807
c.	Autres	488.366	243.370	244.116
C.	Autres passifs financiers non courants	757	19.130	24.642
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	39.102	21.579	15.780
II.	Passifs courants	227.581	139.419	88.627
A.	Provisions	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	181.940	92.940	44.545
a.	Etablissements de crédit	179.500	90.833	42.500
b.	Crédit-bail	111	104	105
c.	Autres	2.328	2.003	1.940
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	22.643	26.113	19.316
a.	Exit tax	5.795	4.194	202
b.	Autres	16.848	21.920	19.114
E.	Autres passifs courants	166	342	5.477
F.	Comptes de régularisation	22.832	20.023	19.288
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	2.148.053	1.752.917	1.547.115

⁵⁰ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 5: État consolidé des mouvements de fonds propres au 30/06/2022⁵¹

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	815.311
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	3.965	12.419	863	0	1.183	18.429
Augmentation de capital	3.814	12.419	0	0	0	16.232
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux solaires (IAS 16)	0	0	227	0	0	227
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	151	0	171	0	0	323
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	1.183	1.183
Corrections	0	0	465	0	0	465
Dividendes	0	0	-45.308	0	0	-45.308
Résultat reporté	0	0	155.009	-155.009	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	227.848	0	227.848
AU 31/12/2021	323.777	234.693	228.779	227.848	1.183	1.016.280
Eléments directement reconnus comme capitaux propres	-466	14.689	71	0	257	14.551
Augmentation de capital	4.161	14.689	0	0	0	18.850
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	46	0	0	46
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	-4.626	0	5	0	0	-4.621
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	257	257
Corrections	0	0	20	0	0	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	0	178.496	0	178.496
AU 30/06/2022	323.312	249.381	407.589	178.496	1.440	1.160.217

⁵¹ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 6: État du résultat global consolidé⁵²

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (EUR x 1.000)	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
	6 mois	12 mois	6 mois
Résultat net	178.753	227.848	128.458
Autres éléments du résultat global	46	227	1.626
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:	46	227	1.626
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	46	227	1.626
Résultat global	178.798	228.074	130.084
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	178.702	227.912	130.084
Intérêts minoritaires	96	162	0

⁵² Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 7: État des flux de trésorerie consolidés⁵³

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (EUR x 1.000)	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE LA PERIODE	15.172	5.057
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	39.941	36.419
Résultat net	178.753	128.458
Charges d'intérêts nettes	6.910	5.882
Produits financiers	-56	-6
Impôts	19.948	18.467
Plus (-)/moins value (+) réalisée sur vente d'immeubles de placement	-19	-1.110
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles avant ajustements des frais hors trésorerie et du fonds de roulement (A)	205.536	151.691
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-42.264	-6.447
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-121.481	-105.257
Dotations (+) / Reprise (-) de provisions et avantages pour le personnel	0	0
Coûts des paiements fondés sur des actions réglés en capitaux propres	5	15
Amortissements et réductions de valeur (dotation +)/reprise (-) sur immobilisations	187	163
Pertes de valeur sur créances, stocks et autres actifs	16	-409
Exit tax	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Autres ajustements pour les coûts hors trésorerie	0	0
Ajustements pour coûts hors trésorerie (B)	-163.536	-111.935
Diminution (+)/augmentation (-) des créances clients et autres débiteurs	-1.221	-3.408
Diminution (+)/augmentation (-) des stocks	0	0
Augmentation (+)/diminution (-) des fournisseurs et autres créditeurs	-838	72
Augmentation (+)/diminution (-) du besoin en fonds de roulement (C)	-2.059	-3.336
Intérêts reçus	0	0
Dividendes reçus	0	0
Impôt des sociétés payé	0	0
FLUX DE TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-224.350	-30.342
Investissements	-224.403	-38.136
Paievements pour les acquisitions d'investissements immobiliers	-211.460	-27.547
Paievements pour les acquisitions d'immeubles destinés à la vente	0	0
Paievements pour les acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières	-12.725	-10.366
Achat d'autres immobilisations corporelles et incorporelles	-219	-223
Désinvestissements	53	7.794
Produits de la vente d'immeubles de placement	53	7.794
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)	205.934	-3.631
Effet net des emprunts et remboursements des prêts	246.967	31.265
Augmentation de capital	18.850	16.232
Rachat d'actions propres (options sur capital personnel)	-4.621	0
Dividendes versés	-49.109	-45.308
Intérêts payés	-6.153	-5.821
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE LA PERIODE (A1+B1+C1)	36.697	7.503

⁵³ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 8: Rapport de segment: État consolidé du compte de résultat au 30/06/2022 par région géographique⁵⁴

(EUR x 1.000)		30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022
		BE	FR	NL	DE	Elim.	6 maanden
I.	Revenus Locatifs	19.029	5.393	17.358	930	0	42.710
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-6	-11	0	0	0	-16
	RESULTAT LOCATIF NET	19.023	5.382	17.358	930	0	42.693
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	2.600	949	966	78	0	4.594
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	-2.668	-981	-1.512	-86	0	-5.247
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4.449	24	326	0	-378	4.420
	RESULTAT IMMOBILIER	23.405	5.374	17.137	923	-378	46.461
IX.	Frais techniques	0	0	0	0	0	0
X.	Frais commerciaux	-17	-36	0	0	0	-52
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-169	-227	-9	0	0	-405
XII.	Frais de gestion immobilière	-664	-174	0	0	0	-838
XIII.	Autres charges immobilières	-17	0	0	0	0	-17
	CHARGES IMMOBILIERES	-867	-436	-9	0	0	-1.313
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22.538	4.938	17.128	923	-378	45.148
XIV.	Frais généraux de la société	-3.029	-96	-666	-10	378	-3.423
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	178	-19	8	0	0	167
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.687	4.822	16.470	913	0	41.891
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	56.770	18.718	47.676	-1.683	0	121.481
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	76.475	23.540	64.146	-771	0	163.391
XX.	Revenus financiers	4.558	1	1	0	-4.504	56
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-7.290	-622	-3.195	-307	4.504	-6.910
XXII.	Autres charges financières	-89	-6	-4	-1	0	-100
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	42.264	0	0	0	0	42.264
	RESULTAT FINANCIER	39.443	-627	-3.198	-308	0	35.310
XXIV.	Quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	115.918	22.913	60.948	-1.078	0	198.701
XXV.	Impôts des sociétés	43	-56	-19.746	-188	0	-19.948
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0	0
	IMPOTS	43	-56	-19.746	-188	0	-19.948
	RESULTAT NET	115.961	22.856	41.202	-1.267	0	178.753
	RESULTAT EPRA	30.899	6.720	22.530	284	0	60.433
	Nombre moyen pondéré d'actions	16.239.519	16.239.519	16.239.519	16.239.519	16.239.519	16.239.519
	RESULTAT NET PAR ACTION	7,14	1,41	2,54	-0,08	0,00	11,01
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,90	0,41	1,39	0,02	0,00	3,72

⁵⁴ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 9: Rapport de segment: État consolidé du bilan au 30/06/2022 par région géographique⁵⁵

(EUR x 1.000)		30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022
		BE	FR	NL	DE	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.181.834	231.657	864.971	40.896	-243.286	2.076.071
A.	Goodwill	0	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	694	0	0	0	0	694
C.	Immeubles de placement	885.440	231.114	855.424	40.896	0	2.012.873
D.	Autres immobilisations corporelles	27.239	509	9.547	0	0	37.295
E.	Actifs financiers non courants	268.273	0	0	0	-243.286	24.987
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	188	34	0	0	0	222
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	531.743	4.154	19.618	608	-484.141	71.982
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	8.935	2.595	7.142	395	-1.014	18.053
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	483.313	0	12.318	75	-483.127	12.579
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	36.697	0	0	0	0	36.697
G.	Comptes de régularisation	2.798	1.560	158	137	0	4.653
TOTAL DE L'ACTIF		1.713.577	235.811	884.588	41.504	-727.427	2.148.053
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		786.784	139.111	460.568	13.524	-239.770	1.160.218
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	785.345	139.111	460.568	13.524	-239.770	1.158.778
A.	Capital	323.312	0	179.037	87	-179.123	323.312
B.	Primes d'émission	249.381	0	0	0	0	249.381
C.	Réserves	96.690	116.255	240.329	14.705	-60.646	407.332
D.	Résultat net de l'exercice	115.961	22.856	41.202	-1.267	0	178.753
II.	Intérêts minoritaires	1.440	0	0	0	0	1.440
PASSIF		926.792	96.700	424.021	27.979	-487.657	987.836
I.	Passifs non courants	719.706	1.446	39.103	0	0	760.255
A.	Provisions	0	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	718.766	1.446	183	0	0	720.395
C.	Autres passifs financiers non courants	757	0	0	0	0	757
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	38.920	0	0	39.102
II.	Passifs courants	207.087	95.254	384.918	27.979	-487.657	227.581
A.	Provisions	0	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	181.763	80	97	0	0	181.940
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.561	2.243	6.887	504	-1.551	22.643
E.	Autres passifs courants	-119	89.872	369.602	27.137	-486.324	166
F.	Comptes de régularisation	10.882	3.060	8.332	339	219	22.832
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.713.577	235.811	884.588	41.504	-727.427	2.148.053

⁵⁵ Les états financiers abrégés ont fait l'objet d'un contrôle limité par le commissaire.

Annexe 10: Rapport de l'expert immobilier indépendant au 30/06/2022



Aux dirigeants

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Bruxelles, 15 juillet 2022

Chère Madame,
Cher Monsieur,

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

Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

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

Tous les immeubles ont été visités par les experts.

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

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

Les experts ont adopté différentes méthodes.

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 utilisés par Stadim pour les immeubles situés aux Pays-Bas sont de 8% et les frais de transfert utilisés par JLL pour les immeubles situés aux Pays-Bas sont de 9%. 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 30 juin 2022 s'élève à :

2.162.871.300 EUR

(Deux milliard cent soixante-deux millions huit cents septante et un mille et trois cent euro)

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

Après déduction de respectivement 2,5% pour les immeubles situés en Belgique (taux moyen des frais de transaction défini par les experts des Sociétés Immobilières Réglementées), 1,8%/6,9%-7,5% pour les immeubles détenus en France, 8%/9% pour les immeubles détenus aux Pays-Bas et dépendant de la localisation et de la valeur de marché en Allemagne, au titre de frais de mutation sur la valeur d'investissement, ceci nous amène à une juste valeur du patrimoine immobilier de Montea NV au 30 juin 2022 à :

2.046.315.000 EUR

(Deux milliard quarante-six millions trois cent quinze mille euro)

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

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

Greet Hex MRICS
Director
JLL Belgium

Justin Stortelers RT
Director
JLL The Netherlands

Christophe Adam MRICS
Director
JLL Expertises

Patrick Metzger
Lead Director
JLL Germany

Nicolas Janssens
Partner
Stadim

Annexe 11: Rapport du commissaire



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

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

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Montea sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2022

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé du bilan de Montea sa arrêté au 30 juin 2022 ainsi que l'état consolidé du compte de résultat, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé des mouvements de fonds propres et l'état des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2022 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 18 août 2022

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christel
Weymeersch
(Signature)

Digitally signed by Christel
Weymeersch (Signature)
DN: cn=Christel Weymeersch
(Signature), o=BE
Date: 2022.08.18 09:16:48
+02'00'

Christel Weymeersch*
Partner

*Agissant au nom d'une srl

Christophe
Boschmans
(Signature)

Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), o=BE
Date: 2022.08.18 10:36:19
+02'00'

Christophe Boschmans
Director

23CW0027

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

